



# भारत का राजपत्र The Gazette of India

असाधारण  
EXTRAORDINARY

भाग III—खण्ड 4  
PART III—Section 4

प्राधिकार से प्रकाशित  
PUBLISHED BY AUTHORITY

सं. 524] नई दिल्ली, बृहस्पतिवार, दिसम्बर 20, 2018/अग्रहायण 29, 1940  
No. 524] NEW DELHI, THURSDAY, DECEMBER 20, 2018/AGRAHAYANA 29, 1940

## महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण

### अधिसूचना

मुंबई, 11 दिसम्बर, 2018

सं. टीएमपी/62/2018-जेएनपीटी.—महापत्तन न्यास अधिनियम, 1963 (1963 का 38) की धारा 49 द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए, महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण एतद्वारा संलग्न आदेशानुसार, जवाहरलाल नेहरू पत्तन न्यास (जेएनपीटी) से आईसीडी सह औद्योगिक पार्क के विकास के लिए वर्धा में सम्पूर्ण शुष्क पत्तन क्षेत्र के आबंटन के लिए पट्टा किराये के अनुमोदन के लिए प्राप्त प्रस्ताव का निपटान करता है।

### महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण

सं. टीएमपी/62/2018-जेएनपीटी

जवाहरलाल नेहरू पत्तन न्यास

आवेदक

### कोरम

- (i). श्री टी.एस. बालासुब्रमनियन, सदस्य (वित्त)  
(ii). श्री रजत सचर, सदस्य (अर्थशास्त्र)

### आदेश

(नवम्बर, 2018 के 27वें दिन पारित)

यह मामला आईसीडी सह औद्योगिक पार्क के विकास के लिए वर्धा में सम्पूर्ण शुष्क पत्तन क्षेत्र के आबंटन के लिए पट्टा किराये के अनुमोदन की माँग करते हुए जवाहर लाल नेहरू पत्तन न्यास (जेएनपीटी) से प्राप्त प्रस्ताव से संबंधित है।

2. इस प्राधिकरण ने अपने आदेश सं. टीएमपी/6/2018-जेएनपीटी दिनांक 07 मई 2018 द्वारा अंतर्देशीय कंटेनर डिपो के विकास के लिए पट्टा आधार पर वर्धा जिला, महाराष्ट्र में पारसोदी और डोरली में शुष्क पत्तन क्षेत्र में भूमि के हिस्से (फेज-1) के आबंटन के लिए पट्टा किराया निर्धारित किया था। यह आदेश 31 मई 2018 को राजपत्र सं. 205 द्वारा भारत के राजपत्र में अधिसूचित किया गया था। उक्त आदेश द्वारा, जेएनपीटी के प्रस्ताव के आधार पर, परियोजना के फेज-1 के लिए रु. 130/- प्रति वर्ग मीटर प्रतिवर्ष का पट्टा किराया निर्धारित किया गया था।

3.1. ऊपर निर्दिष्ट आदेश के पारित होने के बाद, जेएनपीटी ने 10 मई 2018 को जेएनपीटी परिसर में जेएनपीटी द्वारा आयोजित की गई पणधारियों की बैठक के कार्यवृत्त की प्रति अपने ईमेल दिनांक 23 मई 2018 द्वारा हमें अग्रेषित की थी। बैठक के कार्यवृत्त से, अन्य बातों के साथ, यह देखा गया था कि बैठक के दौरान, जेएनपीटी ने संभावित बोलीदाताओं के समक्ष निम्नलिखित दो विकल्प पेश किए थे:

- (i) रु. 130/- प्रति वर्ग मीटर प्रतिवर्ष के पट्टा किराये की दर से केवल आईसीडी भूखंड (फेज-1) के विकास के लिए बोली लगाना।
- (ii) रु. 70/- प्रति वर्ग मीटर प्रतिवर्ष के पट्टा किराये की दर से आईसीडी सह औद्योगिक भूखंड (सम्पूर्ण क्षेत्र अर्थात् फेज 1 + फेज 2 + फेज 3) के विकास के लिए बोली लगाना।

3.2. इस संबंध में, हमारे पत्र सं. टीएएमपी/6/2018-जेएनपीटी दिनांक 15 जून 2018 द्वारा जेएनपीटी को, अन्य बातों के साथ, यह भी संप्रेषित किया गया था कि रु. 130/- प्रति वर्ग मीटर प्रतिवर्ष का पट्टा किराया, जिसे प्राधिकरण द्वारा मई, 2018 के आदेश द्वारा अनुमोदित किया गया था, केवल फेज 1 से संबंधित अधिग्रहण लागत और विकास लागत को ध्यान में रखते हुए, जेएनपीटी के प्रस्ताव पर आधारित है। यदि जेएनपीटी रु. 70/- प्रति वर्ग मीटर प्रतिवर्ष की दर से सभी तीन फेजों को शामिल करते हुए सम्पूर्ण शुष्क पत्तन क्षेत्र आबंटित करना चाहता है तो सम्पूर्ण शुष्क पत्तन क्षेत्र का आरक्षित मूल्य संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 के खंड 11.2 (ग) के आधार पर इस प्राधिकरण द्वारा अधिसूचित किया जाना होगा। इस प्रकार, जेएनपीटी से अनुरोध किया गया था कि 2014 के संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देशों का अनुसरण करते हुए, सम्पूर्ण शुष्क पत्तन क्षेत्र के लिए पट्टा किराया निर्धारित करने हेतु प्रस्ताव लेकर आए।

4.1. तदनुसार, जेएनपीटी ने अपने पत्र दिनांक 08 अगस्त 2018 द्वारा आईसीडी सह औद्योगिक पार्क के विकास के लिए वर्धा में सम्पूर्ण शुष्क पत्तन क्षेत्र के आबंटन के लिए वार्षिक पट्टा किराये के अनुमोदन की माँग करते हुए अपना प्रस्ताव प्रस्तुत किया था।

4.2. जेएनपीटी द्वारा अपने प्रस्ताव दिनांक 08 अगस्त 2018 में किए गए निवेदनों को नीचे सारबद्ध किया गया है:

- (i) जेएनपीटी द्वारा शुष्क पत्तन स्थापित करने के लिए वर्धा जिले के सिन्धी गाँव में 346 एकड़ भूमि क्षेत्र अधिग्रहीत किया गया है।
- (ii) प्रारंभ में, भूमि को तीन चरणों में विकसित करने का निर्णय लिया गया था। लगभग 82 एकड़ एक अंतर्देशीय कंटेनर डिपो (आईसीडी) के रूप में प्रथम चरण में विकसित किए जाने की परिकल्पना की गई थी और दूसरे तथा तीसरे चरण औद्योगिक क्षेत्र के रूप में विकसित किए जाने की परिकल्पना की गई थी। तदनुसार, जेएनपीटी के प्रस्ताव के आधार पर, टीएएमपी ने रु. 130/- प्रति वर्ग मीटर प्रतिवर्ष की दर से प्रथम चरण के लिए किराया निर्धारित करते हुए मई 2018 में एक आदेश पारित किया था।
- (iii) इसी बीच, इन चर्चाओं के आधार पर कि जेएनपीटी के पास 22-02-2018 और 20-03-2018 को विभिन्न पणधारी थे, यह निर्णय किया गया है कि पत्तन शुष्क पत्तन के सम्पूर्ण क्षेत्र अथवा केवल चरण-1 में से किसी एक बोली के लिए भावी बोलीदाताओं को विकल्प उपलब्ध करवायेगा।
- (iv) यह भी निर्णय किया गया था कि यदि सम्पूर्ण क्षेत्र आबंटित किया जाता है तो जेएनपीटी द्वारा प्रोद्भूत किए जाने वाले कुछ लागत घटकों को अलग रखा जाए। लागत शीर्ष जैसे आंतरिक सड़कें, समतलीकरण और एकीकरण को शामिल नहीं किया जाएगा क्योंकि भावी बोलीदाता अपनी आवश्यकता के अनुसार सुविधा का विकास करेगा।
- (v) चूंकि जेएनपीटी द्वारा प्रोद्भूत की जाने वाली विकास लागतों में कटौती होगी यदि सम्पूर्ण भूमि एक ही बार में आबंटित की जाती है, संदर्भित प्रस्ताव सम्पूर्ण शुष्क पत्तन क्षेत्र के लिए किराया निर्धारित करने हेतु तैयार किया गया है।
- (vi) **चरणों में प्रस्तावित विकास के लिए क्षेत्र विवरण**

शुष्क पत्तन चरण वार विकसित करने का प्रस्ताव किया गया है, निवेश और प्रत्येक चरण के लिए प्रस्तावित क्षेत्र नीचे उल्लिखित किया गया है।

भूमि उपयोग विवरण – चरण-वार				
उपयोग	प्लॉट सं.	चरण 1	चरण 2	चरण 3
		भूखंड क्षेत्र वर्ग मी. में	भूखंड क्षेत्र वर्ग मी. में	भूखंड क्षेत्र वर्ग मी. में
विकास क्षेत्र – विकासकर्ता				
अंतर्देशीय कंटेनर डिपो (आईसीडी)	1	49544.63	-	-
कंटेनर यार्ड (सीवाई)	2	15557.49	19858.19	-
भांडागार (डब्ल्यूएच)	3	28290.44	7290.18	-
लिविड	4	5084.87	12800.09	-
पीए/डब्ल्यूएस	5	22164.01	19611.70	-
कोल्ड	6	9722.08	3565.09	-
ट्रक टर्मिनल (टीटी)	7	18954.94	-	-
खाली कंटेनर (ईसी)	9	9612.07	6641.66	-
आवासीय	14	9443.85	13110.17	-
वाणिज्यिक	15	19010.12	12981.42	-
खुला स्थान	18	23497.00	-	-
अग्निशमन केन्द्र	20	6428.47	-	-
औद्योगिक भूखंड	1 से 26	-	-	394488.26
विस्तार – ई – 1	21	36915.23	28501.44	-
विस्तार – ई – 2	22	10130.32	-	-
विस्तार – ई – 3	1 ख 7	-	-	162653.54

भूमि उपयोग विवरण – चरण-वार				
उपयोग	प्लॉट सं.	चरण 1 भूखंड क्षेत्र वर्ग मी. में	चरण 2 भूखंड क्षेत्र वर्ग मी. में	चरण 3 भूखंड क्षेत्र वर्ग मी. में
आंतरिक सड़क – आईआर-1	आईआर -1	14944.604	2250.00	-
	क्षेत्र वर्ग मी. में	<b>279300.11</b>	<b>113499.75</b>	<b>557141.80</b>
	क्षेत्र एकड़ों में	<b>69.83</b>	<b>28.37</b>	<b>139.29</b>
सामान्य क्षेत्र – जेएनपीटी				
रेलवे यार्ड	8	47679.88	-	-
आरटीजी	10	5561.97	-	-
रेलवे डब्ल्यू	11	4577.72	-	-
रेलवे एच क्षेत्र	12	35335.00	-	41582.59
प्रशासन भवन	13	6445.72	3909.70	-
धर्मकांटा (डब्ल्यूबी)	19	8947.00	-	-
उपयोगिता	16 / 16 क / 16 ख	4794.98	11335.47	20753.40
ईंधन केन्द्र	17	2578.88	1630.81	1220.00
खुला स्थान	18 क / 18 ख	-	19015.06	61541.96
मुख्य प्रवेश सड़क – आर – 1	1	16922.07	-	-
रेलवे यार्ड के साथ सड़क – आर 2	2	26600.00	-	-
मुख्य प्रवेश सड़क – आर – 3	3	10152.90	-	-
मुख्य प्रवेश सड़क – आर-4	4	-	-	49338.87
रेलवे यार्ड के साथ सड़क – आर 5	5	-	-	15608.49
मुख्य प्रवेश सड़क – आर-6	6	-	-	24858.23
बाउंड्री के साथ लैंडस्केप	-	3025.00	6675.00	19505.00
क्षेत्र वर्ग मी. में		<b>172621.11</b>	<b>31230.58</b>	<b>233188.53</b>
क्षेत्र एकड़ों में		<b>43.16</b>	<b>7.81</b>	<b>58.30</b>
कुल शुष्क पत्तन क्षेत्र	कुल क्षेत्र वर्ग मी. में	<b>451921.23</b>	<b>157840.50</b>	<b>790330.33</b>
	कुल क्षेत्र एकड़ों में	<b>112.98</b>	<b>36.18</b>	<b>197.58</b>
	कुल क्षेत्र हैक्टेयर में	<b>45.19</b>	<b>15.78</b>	<b>79.03</b>

शुष्क पत्तन परियोजना का कुल क्षेत्र : 140.01 हैक्टेयर

शुष्क पत्तन परियोजना में कुल बिक्री-योग्य क्षेत्र : 129.37 हैक्टेयर (323.42 एकड़)

(vii) अनुमानित परियोजना विकास लागत

यदि निजी निवेशक सम्पूर्ण क्षेत्र के लिए बोली लगाते हैं तो पत्तन को ऐसी आंतरिक सड़कों, भवन कार्यों आदि आंतरिक अवसंरचना लागतों को बहुत ज्यादा व्यय करने की आवश्यकता नहीं होगी। तदनुसार, पट्टाधारी से वसूल की जाने वाली समग्र लागत से उपयुक्त लागतों को हटा दिया गया है। जेएनपीटी द्वारा पूर्ति किए जाने के लिए परिकल्पित लागतें (सभी चरणों पर विचार करते हुए) निम्नलिखित हैं:-

घटक	मूल्य (रु. में)
आंतरिक सड़कों का निर्माण	आंतरिक सड़कें चयनित आईसीडी परिचालक द्वारा अपनी कारोबार योजना तथा आवश्यकता के अनुसार विकसित की जाएंगी। इसलिए, लागत को यहां शामिल नहीं किया गया है।
भवन कार्यों का निर्माण	चयनित डेवलपर प्रशासन भवन का निर्माण करेगा और शुष्क पत्तन उपयोक्ताओं को कार्यालय स्थान उपलब्ध करवायेगा। इसलिए, लागत को जेएनपीटी के व्यय शीर्ष में शामिल किया गया है।
समतलीकरण एवं एकीकरण	यदि सम्पूर्ण क्षेत्र एकल पक्ष द्वारा बोली लगाया जाता है, तो समतलीकरण और एकीकरण निजी पक्ष के दायरे में होगा और वह अपनी कारोबार योजना के अनुसार भूखंड विकसित करेगा। इसलिए, इसे जेएनपीटी के व्ययों में शामिल नहीं किया गया है।
ईंधन केन्द्रों का निर्माण	परियोजना के लिए ईंधन केन्द्र विकास के लिए तीसरे पक्ष को आबंटित किए जाने बनाई गई है। इसलिए, जेएनपीटी के व्ययों में शामिल नहीं किया गया है।
रेलवे प्रहस्तन क्षेत्र का निर्माण	यदि सम्पूर्ण क्षेत्र एकल पक्ष द्वारा बोली लगाया जाता है, तो रेलवे प्रहस्तन निजी पक्ष के दायरे में होगा। इसलिए, इसे जेएनपीटी के व्ययों में शामिल नहीं किया गया है।
बिजली उपकेन्द्र का निर्माण	2,70,00,000
कम्पाउंड दीवार का निर्माण	4,66,20,000
ईएसआर का निर्माण और जल आपूर्ति पाइप लाइन्स	4,95,16,000
एसटीपी एवं एसटीपी लाइनों का निर्माण	4,81,50,000
अग्निशमन केन्द्र का निर्माण	2,53,00,000

केनोपी के साथ प्रवेश निकास का निर्माण	1,05,00,000
आधार निर्माण लागत (बीसीसी)	20,70,86,000

(viii) **भूमि उपयोग योजना**

भूमि नीति दिशानिर्देशों के अनुसार, भूमि अनुमोदित भूमि उपयोग योजना/क्षेत्रों में बांटने के अनुसार लाइसेंस अथवा पट्टा आधार पर आबंटित की जाएगी। चूंकि शुष्क पत्तन क्षेत्र न्हावा शेवा नवी मुंबई में पत्तन क्षेत्र में नहीं है, इसलिए वर्धा विकास योजना में यथा निर्दिष्ट उक्त भूमि के लिए विकास योजना तथा भूमि उपयोग वर्गीकरण पर विचार किया गया है। शुष्क पत्तन क्षेत्र के लिए भूमि उपयोग को वर्तमान में कलेक्टर, वर्धा द्वारा जारी किए गए एनए प्रमाणपत्र के अनुसार "गैर-कृषि क्षेत्र" के रूप में वर्गीकृत किया गया है।

(ix) **पत्तन के सीमाशुल्क क्षेत्र के बाहर भूमि आबंटन**

महापत्तनों के लिए भूमि नीति, 2015 के खंड 16 के अनुसार, पत्तन के सीमाशुल्क बंध क्षेत्र के बाहर की भूमि ही पट्टा आधार पर दी जाएगी। तथापि, भूमि विशिष्ट मामलों में, लिखित में दर्ज किए जाने वाले कारणों से पत्तन संबंधित गतिविधियों के लिए लाइसेंस आधार पर दी जा सकती है।

भूमि उपयोग योजना के अनुसार, शुष्क पत्तन के लिए चिह्नित क्षेत्र जेएनपीटी के सीमाशुल्क बंध क्षेत्र के बाहर पड़ता है। यह क्षेत्र केवल पट्टा आधार पर चयनित आईसीडी डेवलपर/सह-डेवलपर को आबंटित किया जाएगा।

क्षेत्र के लिए भूमि उपयोग "गैर-कृषि संबंधी" रूप में वर्गीकृत किया गया है। शुष्क पत्तन के लिए वैचारिक मास्टर प्लान विभिन्न चिह्नित किए गए क्षेत्रों के लिए विभिन्न आकारों के भूखंड परिकल्पित करता है। तथापि, समग्र भूमि उपयोग सभी क्षेत्रों जैसे गैर-कृषि संबंधी/औद्योगिक क्षेत्र के लिए एकसमान होगा।

(x) **भूमि आबंटन के लिए समयावधि**

महापत्तनों के लिए भूमि नीति, 2015 के खंड 16.2 के अनुसार, भूमि बोर्ड के अनुमोदन से 30 वर्षों की अधिकतम संचयी अवधि तक पट्टे पर दी जा सकती है। पूंजी सघन परियोजना के लिए, पत्तन 30 से अधिक वर्षों के लिए पट्टे की समयावधि निर्धारित करने का निर्णय कर सकता है। ऐसे प्रस्ताव अधिकार प्राप्त समिति के समक्ष बोर्ड की अनुशंसाओं के साथ इसके अनुमोदन के लिए प्रस्तुत किए जाते हैं। पत्तन को अपनी भूमि-उपयोग योजना में ऐसी भूमि की पहचान करनी चाहिए जिसे दीर्घावधि पट्टा आधार अर्थात् 30 वर्षों और इससे अधिक समयावधि के लिए आबंटित किया जा सकता है। इस संबंध में, भूमि के आबंटन के लिए समयावधि लागू दिशानिर्देशों के अनुसार 30 वर्ष निर्धारित किया गया है।

इसके अलावा, पत्तन ने औद्योगिक भूखंडों के लिए 30 वर्षों से 60 वर्षों तक पट्टा अवधि के विस्तार के लिए अधिकार प्राप्त समिति के समक्ष पृथक प्रस्ताव प्रस्तुत किया था। अधिकार प्राप्त समिति की 6 जून 2018 को हुई बैठक में, समिति ने 60 वर्षों की समयावधि के लिए औद्योगिक विकास के लिए भूमि का आबंटन अनुमोदित किया था।

(xi) **भूमि आबंटन समिति**

महापत्तनों के लिए भूमि नीति, 2015 के खंड 16.2 (ड) के अनुसार, पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा भूमि आबंटन समिति का गठन किया जाएगा जिसमें पत्तन के उपाध्यक्ष, और वित्त, संपदा तथा यातायात विभागों के प्रमुख शामिल होंगे। भूमि आबंटन समिति आरक्षित मूल्य को अंतिम रूप देगी। तदनुसार, पत्तन द्वारा भूमि आबंटन समिति का गठन किया गया था जिसमें उपाध्यक्ष, मुख्य प्रबंधक (वित्त), मुख्य प्रबंधक (पीपीडी) और मुख्य प्रबंधक (यातायात) शामिल हैं।

(xii) **भूमि पट्टा दरों की गणना और भूमि आबंटन समिति का निर्णय**

महापत्तनों के लिए भूमि नीति में यथा विनिर्दिष्ट भूमि आरक्षित मूल्य के लिए कार्यपद्धति मूल्यांकन के लिए अंगीकृत की गई है। प्रत्येक पैरामीटर पर एलएसी के मतों के साथ नीति में विनिर्दिष्ट पैरामीटरों के अनुसार शुष्क पत्तन भूमि का मूल्यांकन का व्योरा नीचे दिया गया है:

(क) **भूमि मूल्यों का राज्य सरकार का रेडी रिकनर**

पत्तन का पड़ोस परसोदी तथा दोरली गाँवों को शामिल करते हुए संदर्भ क्षेत्र होगा, जैसाकि नीचे दिया गया है:

- गांव परसोदी, तहसील-सीलू, जिला-वर्धा
- गांव दोरली, तहसील-सीलू, जिला-वर्धा

पंजीकरण एवं स्टांप विभाग, महाराष्ट्र सरकार की वेबसाइट महाराष्ट्र के विभिन्न जिलों में भूमि तथा संपत्तियों के रेडी रिकनर मूल्यों से संबंधित आंकड़े व्यवस्थित तथा प्रदर्शित करती है। यह वेबसाइट ऊपर चिह्नित गाँवों में भूमि के रेडी रिकनर मूल्यों के लिए संदर्भ स्रोत के रूप में प्रयोग की गई है। वेबसाइट से इकट्ठा के किए गए आंकड़ों को नीचे सारबद्ध किया गया है:

रेडी रिकनर दरें (रु. प्रति वर्ग मी.) 2017 के लिए			
क्र.सं.	गाँव	दरें (रु. प्रति वर्ग मी. में)	वर्गीकरण
1	गांव परसोदी, तहसील-सीलू, जिला-वर्धा	740	गैर-कृषि संबंधी
2	गांव दोरली, तहसील-सीलू, जिला-वर्धा	1090	गैर-कृषि संबंधी

उपर्युक्त ब्योरो के आधार पर, पट्टा किरायों की गणना निम्नलिखित है:

	इकाई	मूल्य	स्रोत
भूखंड का सरकारी रेडी रिकनर मूल्य (प्रति वर्ग मी.)	रु.	1090	आईजीआर महाराष्ट्र वेबसाइट। परसोदी तथा दोरली के लिए अधिकतम प्रति वर्ग मी. दरों पर विचार किया गया है।
6 प्रतिशत प्रतिवर्ष की दर से पट्टा किराया	रु. प्रतिवर्ष	65.4	
पट्टा किराया प्रति वर्ग मी. प्रति माह	रु. प्रति माह प्रति वर्ग मी.	5.45	
पट्टा किराया प्रति 100 वर्ग मी. प्रति माह	रु. प्रति 100 वर्ग मी. प्रति माह	545	

(ख) पत्तन के पड़ोस में पिछले तीन वर्षों में पंजीकृत प्रासंगिक लेनदेनों की उच्चतम दर:

पत्तन का पड़ोस परसोदी तथा दोरली गांवों को शामिल करते हुए क्षेत्र कहा जा सकता है। तथापि, यह देखा गया था कि जेएनपीटी द्वारा अधिग्रहीत मौजूदा भूमि क्षेत्र में समष्टि अद्यतन भूमि लेनदेन है और इसे अद्यतनों में से एक माना जा सकता है। इसे पंजीकरण एवं स्टॉप विभाग, महाराष्ट्र सरकार की वेबसाइट अर्थात् <https://esearchigr.maharashtra.gov.in/testingesearch/wfsearch.aspx> पर उपलब्ध लेनदेनों के लिए ऑनलाइन "ई-सर्च सुविधा" के माध्यम से स्थान के पड़ोस के लिए सत्यापित किया गया है।

पत्तन द्वारा अधिग्रहीत भूमि की दर रु. 16.45 लाख प्रति एकड़ की दर से मूल्यांकित की गई है और इसके अलावा किसानों को रु. 7 लाख प्रति एकड़ का मुआवजा दिया गया था। इस प्रकार प्रभावी भूमि मूल्य (स्टॉप शुल्क, पंजीकरण शुल्क आदि सहित) रु. 23.45 लाख प्रति एकड़ (रु. 580 प्रति वर्ग मी.) थी।

पट्टा किराये के लिए राशि लगभग रु. 35 प्रति वर्ग मीटर प्रतिवर्ष (रु.  $580 \times 6\% = 35$ ) परिगणित होती है, जोकि जेएनपीटी द्वारा प्रोद्भूत निवेशों की क्षतिपूर्ति करने में पर्याप्त नहीं होगा और इसलिए इस कारक पर विचार नहीं किया गया है।

(ग) पत्तन भूमि की उच्चतम स्वीकृत निविदा-सह-नीलामी:

नीति के अनुसार, समान लेनदेनों के लिए पत्तन भूमि की उच्चतम स्वीकृत निविदा-सह-नीलामी दर, पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा अनुमोदित वार्षिक वृद्धि दर के आधार पर अद्यतन, पर विचार किए जाने की जरूरत है। तथापि, पत्तन ने शुष्क पत्तन क्षेत्र में भूमि के लिए नीलामी-सह-निविदा के लिए ऐसा कोई टेंडर नहीं निकाला था। इसलिए, ऐसी दरें विचार के लिए उपलब्ध नहीं हैं।

(घ) अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता द्वारा निर्धारित दर

मूल्यांकनकर्ता की नियुक्ति परिकल्पित नहीं की गई है क्योंकि विषय भूमि जिला कलेक्टर और मै. सिकोम लि. द्वारा निर्दिष्ट दरों के आधार पर हाल ही में पत्तन द्वारा अधिग्रहीत की गई है। नये मूल्यांकन की आवश्यकता नहीं है क्योंकि मूल्यांकनकर्ता "महापत्तनों द्वारा भूमि प्रबंधन के लिए नीति दिशानिर्देश, 2015" में यथा सूचीबद्ध समान कारकों के आधार पर दरों का मूल्यांकन करेगा। अतः, अधिग्रहण लागत भूमि की अद्यतन लागत है और पत्तन द्वारा प्रोद्भूत किए जाने के कारण विकास व्ययों के अलावा इसपर विचार किया जा सकता है। इस प्रकार, इस कारक पर आगे और मूल्यांकन नहीं किया गया है।

(ङ) पत्तन द्वारा सुविचारित कोई अन्य कारक:

(i) भूमि आबंटन समिति ने निम्नलिखित दृष्टिकोण के अनुसार भूमि की पट्टा दर की गणना करने का निर्णय लिया था।

(क) सम्पूर्ण क्षेत्र विकास के लिए जेएनपीटी द्वारा परिकल्पित कुल विकास लागत।

(ख) भूमि के अधिग्रहण की लागत।

(ii) इन दो कारकों को अंगीकृत करने का आइडिया था कि ये दो विचाराधीन भूमि के लिए जेएनपीटी द्वारा प्रोद्भूत वास्तविक व्यय हैं और जेएनपीटी डेवलपर से इसे वसूल करने के लिए प्रवृत्त है।

(iii) जेएनपीटी द्वारा प्रोद्भूत की कुल विकास लागत को पट्टा राशि के माध्यम से डेवलपर/इकाईयों से वसूल किए जाने वाले कुल निवेश के रूप में लिया गया है। निवेश 3 वर्षों की अवधि में चरणबद्ध तरीके से निवेश किए गए हैं और समग्र परियोजना लागत पर अतिरिक्त प्रभारों पर विचार किया गया है। भूमि की इकाई लागत की गणना की गई है और इसे भूमि के बाजार मूल्य के रूप में लिया गया है जोकि पट्टा किराये का 6 प्रतिशत परिगणित किया गया है।

(iv) चूंकि शुष्क पत्तन की परियोजना का जेएन पत्तन का यातायात का बहुत ही पूरक होने की उम्मीद है, इसलिए भूमि से उच्च राजस्व अर्जित करने की कोई पृथक उम्मीद नहीं है। परन्तु उद्देश्य रोजगार सृजित करना, सुविधा का निर्माण करना है जो व्यापार और पत्तन को यथासंभव सुगम बनायेगी।

(v) विषय भूमि नियमित पत्तन साइड भूमि भी नहीं है, परन्तु एक शुष्क पत्तन क्षेत्र है तथा इसलिए इसके लिए पट्टा किराये को अंतिम रूप देने के लिए भिन्न दृष्टिकोण की जरूरत है। पत्तन किसी भी स्थिति में डेवलपर/इंडस्ट्रीज को भूखंडों के आबंटन के समय पट्टा किरायों/अन्य गारंटीशुदा किरायों के लिए नीलामी आयोजित करेगा।

- (vi) समिति ने निकटवर्ती क्षेत्र में विभिन्न समान औद्योगिक संपदाओं में प्रभारित पट्टा किरायों की और समीक्षा की थी। यह देखा जा सकता है कि रेलवे साइडिंग पर प्रोद्भूत की जाने वाली विकास लागत को परियोजना परिचालन में रखने और कीमतों को प्रतिस्पर्धी बनाने के लिए जेएनपीटी से अपफ्रंट निवेश के रूप में इसपर विचार करते हुए पट्टा गणना के लिए शामिल किया गया है।
- (vii) शुष्क पत्तन क्षेत्र के लिए चिह्नित भूमि 2017 में जेएनपीटी द्वारा अधिग्रहीत की गई थी। भूमि के अधिग्रहण की लागत को जेएनपीटी से निवेश के रूप में लागू किया गया है। चूंकि कीमत वर्ष 2017 में भूमि अधिग्रहण के लिए भुगतान किया गया है, इसलिए यह अनुमान लगाया गया है कि ब्याज का नुकसान नहीं है और कीमत एकसमान रहती है। तत्पश्चात, चरण-1 के लिए भूमि लागत को अनुपाततः प्रभाजित किया गया है तथा निवेश वसूली के लिए सुविचारित किया गया है। आकस्मिक व्यय, बीमा, विपणन व्यय आदि जैसे कारकों सहित परियोजना विकास लागत एवं भूमि विकास पर पहले से प्रोद्भूत लागत की गणना की गई है। ब्योरे निम्नलिखित हैं:

पैरामीटर	राशि रु. में
140.01 हेक्टेयर सरकारी भूमि के लिए भूमि अधिग्रहण लागत (10 प्रतिशत टीडीएस सहित)	57,55,03,250
किसानों को रु. 7 लाख प्रति एकड़ की दर से भुगतान की गई क्षतिपूर्ति राशि	24,20,77,290
खरीद वर्ष	2017
जेएनपीटी द्वारा भुगतान किया गया स्टॉप शुल्क	5785100
जेएनपीटी द्वारा भुगतान किए गए पंजीकरण प्रभार	32,320
कुल भूमि क्षेत्र (हेक्टेयर में)	140.01
कुल भूमि क्षेत्र (एकड़ों में)	346
346 एकड़ भूमि की कुल अधिग्रहण लागत	82,33,97,960
<b>सभी चरणों के लिए मूल बुनियादी ढांचे पर जेएनपीटी द्वारा प्रोद्भूत किए जाने के लिए अनुमानित विकास लागत</b>	
बिजली सबस्टेशन का निर्माण	2,70,00,000
कम्पाउंड दीवार का निर्माण	4,66,20,000
ईएसआर तथा जल आपूर्ति पाइप लाइनों का निर्माण	4,95,16,000
एसटीपी और एसटीपी लाइनों का निर्माण	4,81,50,000
अग्निशमन केन्द्र का निर्माण	2,53,00,000
केनोपी के साथ प्रवेश निकास का निर्माण	1,05,00,000
<b>आधार निर्माण लागत (बीसीसी)</b>	<b>20,70,86,000</b>

टिप्पणी: उपर्युक्त तालिका में यथा निर्दिष्ट आकस्मिकता लागत, पीएमसी सेवाओं के लिए लागत, विपणन व्यय तथा अन्य व्यय बाजार पद्धति के अनुसार परिगणित किए गए हैं।

- (viii) इसके अलावा, **आधार निर्माण लागत (बीसीसी)** में ईंधन लागत, लेबर लागत आदि के लिए 2 प्रतिशत की भिन्नता सीमा और 2 प्रतिशत पीएमसी प्रभार जोड़े गए हैं।

घटक	इकाई	रु.
ईंधन लागत, लेबर लागत आदि में वृद्धि के कारण भिन्नता सीमा	बीसीसी का 2%	41,41,720
परियोजना अनुवीक्षण परामर्शदाता व्यय	बीसीसी का 2%	41,41,720

- (ix) इसके अलावा, परियोजना निर्माण चक्र निम्नलिखित तरीके से 3 वर्षों में चरण वार होने की परिकल्पना की गई है। निर्माण पूरा होने का प्रतिवर्ष प्रतिशत समान प्रकृति के ईपीसी कार्यों में जेएनपीटी तथा सामान्य उद्योग रूझानों द्वारा समान परियोजनाओं के निर्माण सारणी के मद्देनजर विचार किया गया है।

वर्ष वार प्रतिशत निर्माण		
वर्ष 1	वर्ष 2	वर्ष 3
35%	50%	15%

- (x) तत्पश्चात, वर्ष वार विपणन व्यय एवं अनुवीक्षण व्यय लैंडिड परियोजना लागत के अंतिम मूल्य पर पहुंचने के लिए शामिल किए गए हैं। प्रत्येक शीर्ष (बीमा, आकस्मिकता, विपणन आदि) के लिए लागत व्यय सामान्य उद्योग पद्धति और समान मान की परियोजनाओं के मद्देनजर सुविचारित किए गए हैं।

पैरामीटर	इकाई	वर्ष		
		2018	2019	2020
वृद्धि कारक (वर्ष दर वर्ष)	2% per annum	1.000	1.020	1.040
प्रतिशत निर्माण कारक		35%	50%	15%
कुल सिविल लागत (वृद्धि सहित)	₹	7,24,80,100	10,56,13,860	3,23,17,841
बीमा/कर	1% of Y-O-Y Cost	7,24,801.00	10,56,139	3,23,178

पैरामीटर	इकाई	वर्ष		
		2018	2019	2020
प्रारंभिक लागत	1% of Y-O-Y Cost	7,24,801.00	10,56,139	3,23,178
आकस्मिकता लागत	3% of Y-O-Y Cost	21,74,403.00	31,68,416	9,69,535
विपणन और विज्ञापन लागत	1% of Y-O-Y Cost	7,24,801.00	10,56,138.60	3,23,178
कुल परियोजना लागत (आईडीसी अतिरिक्त और पीएम प्रभारों तथा 2 प्रतिशत प्रत्येक की भिन्नता सीमा सहित)	₹	7,68,28,906	11,19,50,692	3,42,56,910
कुल परियोजना लागत (आईडीसी अतिरिक्त और पीएम प्रभारों तथा 2 प्रतिशत प्रत्येक की भिन्नता सीमा सहित)	₹	23,13,19,948		

## (xi) क्षेत्र में कीमत बैंचमार्किंग

इस क्षेत्र में समान परिसंपत्तियों अथवा औद्योगिक पार्कों में मौजूदा दरें भूमि दरों की बैंचमार्किंग के लिए सुविचारित की गई हैं। समान सुविधाओं के क्षेत्रीय लैंडस्केपिंग पर, वर्धा तथा नागपुर जैसे स्थानों में महाराष्ट्र औद्योगिक विकास निगम (एमआईडीसी) द्वारा ऑफर की गई कुछ उत्तम संपदाओं का उल्लेख किया गया है। (वर्धा तथा नागपुर क्षेत्रों में एमआईडीसी में भूखंडों का सार जेएनपीटी द्वारा भेजा गया है।)

इस प्रस्ताव में विश्लेषण के प्रयोजन के लिए, जेएनपीटी द्वारा शुष्क पत्तन वर्धा से 200 कि.मी. के भीतर निकटवर्ती क्षेत्रों में एमआईडीसी औसत दरों की संदर्भ सीमा अर्थात् रु. 200 से रु. 2130 प्रति वर्ग मी. अंगीकृत की गई है। नागपुर के निकट एमआईडीसी क्षेत्रों ने सुविधाएं, संपर्क और ग्राहक आधार स्थापित किए हैं, भूमि की दरें बढ़ी हैं। नागपुर (हिंगना) भारतीय रुपये 2130 प्रति वर्ग मीटर के साथ उच्चतम है। नागपुर से दूर क्षेत्रों में औद्योगिक भूमि दरें काफी कम हैं।

## (xii) पट्टा किरायों की गणना:

भूमि मूल्यनिर्धारण के लिए अंगीकृत दृष्टिकोण अद्यतन दिशानिर्देशों के अनुसार है और निम्नलिखित है:

	राशि रु. में
वर्ष 2017 में 346 एकड़ भूमि की वास्तविक लागत	82,33,97,960
विकास लागत	23,13,19,948
विकासकर्ता से वसूल की जाने वाली कुल लागत	1,05,47,17,908
सभी चरण क्षेत्र (319.26 एकड़ के बिक्रीयोग्य क्षेत्र पर विचार करते हुए) की प्रति एकड़ भूमि लागत (विकास प्रभारों सहित)	33
भूमि का बाजार मूल्य प्रति वर्ग मी.	817.23
बाजार मूल्य के 6 प्रतिशत की दर से वार्षिक पट्टा किराया (रु. प्रति वर्ग मी.)	49.03
	निकटता (50)

## (च) निष्कर्ष

महापत्तनों द्वारा भूमि प्रबंधन के लिए नीति दिशानिर्देश, 2015 के खंड 13 (क) के अनुसार, ऊपर सूचीबद्ध पांच कारकों द्वारा निर्धारित दरों के उच्चतम पर विचार किया जाएगा।

इसलिए, भूमि आबंटन समिति द्वारा अनुशंसित दर के रूप में रु. 65.4 (निकटता रु. 70) प्रति वर्ग मी. प्रतिवर्ष के वार्षिक पट्टा किराये पर विचार किया गया है। इस कीमत की साइट के चारों ओर अन्य समान औद्योगिक क्षेत्रों में प्रचलित दरों से भी तुलना की गई थी।

4.3. तदनुसार, जेएनपीटी ने निम्नलिखित के लिए अनुमोदन की मांग की है:-

क्र.सं.	क्षेत्र	वार्षिक पट्टा किरायों के रूप में आरक्षित कीमत (रु. प्रति वर्ग मी. प्रतिवर्ष)
1	पारसोदी तथा दोरली, जिला वर्धा, महाराष्ट्र में शुष्क पत्तन क्षेत्र के भीतर भूमि	70/-

4.4. जेएनपीटी का प्रस्ताव इसके न्यासी बोर्ड से अनुमोदित है। जेएनपीटी ने बोर्ड संकल्प की प्रति अग्रेषित की है।

5. निर्धारित परामर्शी प्रक्रिया के अनुसार, जेएनपीटी के प्रस्ताव दिनांक 8 अगस्त 2018 की प्रति हमारे पत्र दिनांक 14 अगस्त 2018 द्वारा संबद्ध उपयोक्ताओं/उपयोक्ता संगठनों को उनकी टिप्पणियों के लिए अग्रेषित की गई थी। किसी भी उपयोक्ताओं/एसोसिएशनों तथा टर्मिनल परिचालकों में से किसी ने भी इस मामले को अंतिम रूप दिए जाने तक अपनी टिप्पणियां नहीं भेजी थीं।

6. प्रस्ताव की प्राथमिक संवीक्षा के आधार पर, जेएनपीटी से हमारे पत्र दिनांक 5 सितम्बर 2018 द्वारा कुछ सूचना/स्पष्टीकरण भेजने का अनुरोध किया गया था। हमारे द्वारा मांगी गई सूचना/स्पष्टीकरण और उसपर जेएनपीटी का प्रतिसाद नीचे तालिकाबद्ध किया गया है:

क्र.सं.	हमारे द्वारा माँगी गई सूचना	जेएनपीटी का उत्तर
1.	जेएनपीटी आईसीडी सह औद्योगिक पार्क के विकास के लिए वर्धा में विकसित की जाने वाली भूमि के चरण-1 के लिए	

	<p>किरायों के निर्धारण हेतु कुछ महीनों पहले प्रस्ताव लेकर आया था। पत्तन के प्रस्ताव के आधार पर और परामर्श कार्यवाही करने के बाद, प्राधिकरण ने अपने आदेश सं. टीएएमपी/6/2018-जेएनपीटी दिनांक 7 मई 2018 द्वारा भूमि के चरण-1 के लिए रु. 130/- प्रति वर्ग मीटर प्रतिवर्ष का पट्टा किराया निर्धारित किया था। अब, पत्तन केवल चरण-1 के शुष्क पत्तन के सम्पूर्ण क्षेत्र के लिए भावी बोलीदाताओं को विकल्प देना चाहता है। वर्धा में सम्पूर्ण शुष्क पत्तन क्षेत्र के आबंटन के लिए पट्टा किराया रु. 70/- प्रति वर्ग मी. प्रतिवर्ष की दर से पत्तन द्वारा प्रस्ताव किया गया है। इस परिप्रेक्ष्य में, जेएनपीटी निम्नलिखित स्पष्ट/प्रेषित करे:</p>	
(क).	<p>वर्धा में विकसित की जाने वाली भूमि के चरण-1 के लिए निर्धारित किराये के लगभग आधे पर प्रस्तावित मौजूदा प्रस्ताव में सम्पूर्ण क्षेत्र के लिए प्रस्तावित किराया, यह विचार करते हुए औचित्य बतायें कि चरण-1 के लिए पट्टा किराया रु. 130/- प्रति वर्ग मी. प्रतिवर्ष की दर से पहले ही वसूल किया गया है।</p>	<p>यह नोट किया जाए कि प्रस्तावित क्षेत्र के लिए पट्टा किरायों की "महापत्तनों द्वारा भूमि प्रबंधन के लिए नीति दिशानिर्देश, 2014 – संशोधित" के खंड 13 (क) के आधार पर गणना की गई है और निम्नलिखित कारकों का विश्लेषण किया गया है:-</p> <p>क. भूमि मूल्यों के लिए राज्य सरकार का रेडी रिकनर।  ख. पत्तन के आसपास पिछले तीन वर्षों में पंजीकृत प्रासंगिक लेनदेनों की उच्चतम दर।  ग. पत्तन भूमि की उच्चतम स्वीकृत निविदा-सह-नीलामी दर।  घ. अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता द्वारा निर्धारित दर।  ङ. पत्तन द्वारा सुविचारित कोई अन्य कारक (शुष्क पत्तन के लिए चिह्नित भूमि के लिए भूमि अधिग्रहण की लागत + जेएनपीटी द्वारा खर्च की जाने वाली अवसंरचना सुविधाओं के विकास की लागत)।</p> <p>प्राधिकरण को पहले प्रस्तुत किए गए प्रस्ताव के मामले में, कारक (ङ) उच्चतम था क्योंकि भूमि की लागत (चरण-1 के समानुपात) और विकास की लागत को चरण-1 में बिक्री-योग्य क्षेत्र में बांटा गया है जिसकी किराया मूल्य राशि रु. 130 प्रति वर्ग मी. प्रतिवर्ष होती है।</p> <p>तथापि, सम्पूर्ण क्षेत्र के मामले में, पत्तन ने परिकल्पना की है कि निम्नलिखित लागतें इसके साथ यथा उल्लिखित कारणों से जेएनपीटी द्वारा वहन की जाएंगी:</p> <p>क) आंतरिक सड़कों का निर्माण: आंतरिक सड़कों का विकास चयनित आईसीडी परिचालक द्वारा अपनी कारोबार योजना तथा आवश्यकता के अनुसार किया जाएगा। इसलिए, लागत को शामिल नहीं किया गया है।</p> <p>ख) भवन निर्माण कार्य: चयनित डेवलपर प्रशासन भवन का निर्माण करेगा और शुष्क पत्तन उपयोगिताओं को कार्यालय स्थान उपलब्ध करवायेगा। इसलिए, लागत को जेएनपीटी के व्यय शीर्ष में शामिल नहीं किया गया है।</p> <p>ग) समतलन एवं एकीकरण: सम्पूर्ण क्षेत्र एक ही पक्ष को बोली पर दिए जाने की स्थिति में, भूमि समतलन और एकीकरण निजी पक्ष के दायरे में होगा और वह अपनी कारोबार योजना के अनुसार प्लॉटों का विकास करेगा। इसलिए, इसे जेएनपीटी के व्ययों में शामिल नहीं किया गया है।</p> <p>घ) ईंधन स्टेशनों का निर्माण: परियोजना के लिए ईंधन स्टेशन विकास के लिए तीसरे पक्ष को आबंटित किए जाने की योजना है। इसलिए, जेएनपीटी के व्ययों में शामिल नहीं किया गया है।</p> <p>ङ) रेलवे प्रहस्तन क्षेत्र का निर्माण: सम्पूर्ण क्षेत्र एक ही पक्ष को बोली पर दिए जाने की स्थिति में, रेलवे प्रहस्तन क्षेत्र निजी पक्ष के दायरे में होगा। इसलिए, इसे जेएनपीटी के व्ययों में शामिल नहीं किया गया है।</p> <p>यह नोट किया जाए कि सम्पूर्ण क्षेत्र में मामले में, जब जेएनपीटी का व्यय कम हुआ था, बिक्रीयोग्य क्षेत्र बढ़कर 129.37 है0 हो गया था, जिससे बिक्रीयोग्य क्षेत्र की प्रति इकाई समग्र राशि कम अर्थात् रु. 50 प्रति वर्ग मी. प्रतिवर्ष हुई है।</p> <p>सम्पूर्ण क्षेत्र के लिए पत्तन द्वारा प्रस्तुत किए गए प्रस्ताव के अनुसार, "महापत्तनों द्वारा भूमि प्रबंधन के लिए संशोधित नीति दिशानिर्देश, 2014" के खंड 13 (क) के कारक क) अर्थात् रेडी रिकनर दरें उच्चतम अर्थात् रु. 65.4 प्रति वर्ग मी. प्रतिवर्ष हैं जिसे 10 के निकटतम गुणक अर्थात्</p>



		रु. 70 प्रति वर्ग मी. प्रतिवर्ष से पूर्णांकित किया गया है।																																																
	सम्पूर्ण शुष्क पत्तन क्षेत्र के लिए रु. 70/- प्रति वर्ग मी. प्रतिवर्ष का प्रस्तावित किराया चरण-1 के लिए रु. 130/- प्रति वर्ग मी. प्रतिवर्ष की अनुमोदित दर से (मिलान विवरण के साथ) मिलान करें।	ऊपर यथा उल्लिखित पट्टा किरायों को सुलभ संदर्भ के लिए यहाँ मिलान किया गया है: <table><tr><th>क्र.सं.</th><th>मद</th><th>चरण-1</th><th>सम्पूर्ण क्षेत्र</th></tr><tr><td>1.</td><td>भूमि मूल्यों का राज्य सरकार का रेडी रिकनर</td><td>रु.65.4/मी<sup>2</sup>/वर्ष (निकटता 70)</td><td>रु.65.4/मी<sup>2</sup>/वर्ष (निकटता 70)</td></tr><tr><td>2.</td><td>पत्तन के पड़ोस में पिछले तीन वर्षों में पंजीकृत प्रासंगिक लेनदेनों की उच्चतम दर</td><td>रु. 35/मी<sup>2</sup>/वर्ष</td><td>रु. 35/मी<sup>2</sup>/वर्ष</td></tr><tr><td>3.</td><td>पत्तन भूमि की उच्चतम स्वीकृत निविदा-सह-नीलामी दर</td><td>लागू नहीं</td><td>लागू नहीं</td></tr><tr><td>4.</td><td>अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता द्वारा निर्धारित दर</td><td>अधिग्रहण लागत रु. 35/मी<sup>2</sup>/वर्ष के अनुसार</td><td>अधिग्रहण लागत रु. 35/मी<sup>2</sup>/वर्ष के अनुसार</td></tr><tr><td>5.</td><td>पत्तन द्वारा सुविचारित कोई अन्य कारक</td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td>क. क्षेत्र</td><td>35 एचए</td><td>140 एचए</td></tr><tr><td></td><td>ख. सुविचारित भूमि की लागत</td><td>रु. 20.60 करोड़ (25% 82.33 करोड़)</td><td>रु. 82.33 करोड़</td></tr><tr><td></td><td>ग. विकास लागत</td><td>रु. 13.11 करोड़</td><td>रु. 20.70 करोड़</td></tr><tr><td></td><td>घ. बिक्रीयोग्य क्षेत्र की लागत प्रति इकाई</td><td>रु. 2036.08 प्रति वर्ग मी.</td><td>रु. 817 प्रति वर्ग मी.</td></tr><tr><td></td><td>ङ. वार्षिक पट्टा किराया (प्रति इकाई लागत के 6 प्रतिशत की दर से)</td><td>रु. 130/मी<sup>2</sup>/वर्ष</td><td>रु. 50/मी<sup>2</sup>/वर्ष</td></tr><tr><td>6.</td><td>उपर्युक्त पैरा 1 से 5 में यथा उल्लिखित उच्चतम कारक</td><td>रु. 130 प्रति वर्ग मी. प्रतिवर्ष</td><td>रु. 70 प्रति वर्ग मी. प्रतिवर्ष</td></tr></table>	क्र.सं.	मद	चरण-1	सम्पूर्ण क्षेत्र	1.	भूमि मूल्यों का राज्य सरकार का रेडी रिकनर	रु.65.4/मी <sup>2</sup> /वर्ष (निकटता 70)	रु.65.4/मी <sup>2</sup> /वर्ष (निकटता 70)	2.	पत्तन के पड़ोस में पिछले तीन वर्षों में पंजीकृत प्रासंगिक लेनदेनों की उच्चतम दर	रु. 35/मी <sup>2</sup> /वर्ष	रु. 35/मी <sup>2</sup> /वर्ष	3.	पत्तन भूमि की उच्चतम स्वीकृत निविदा-सह-नीलामी दर	लागू नहीं	लागू नहीं	4.	अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता द्वारा निर्धारित दर	अधिग्रहण लागत रु. 35/मी <sup>2</sup> /वर्ष के अनुसार	अधिग्रहण लागत रु. 35/मी <sup>2</sup> /वर्ष के अनुसार	5.	पत्तन द्वारा सुविचारित कोई अन्य कारक				क. क्षेत्र	35 एचए	140 एचए		ख. सुविचारित भूमि की लागत	रु. 20.60 करोड़ (25% 82.33 करोड़)	रु. 82.33 करोड़		ग. विकास लागत	रु. 13.11 करोड़	रु. 20.70 करोड़		घ. बिक्रीयोग्य क्षेत्र की लागत प्रति इकाई	रु. 2036.08 प्रति वर्ग मी.	रु. 817 प्रति वर्ग मी.		ङ. वार्षिक पट्टा किराया (प्रति इकाई लागत के 6 प्रतिशत की दर से)	रु. 130/मी <sup>2</sup> /वर्ष	रु. 50/मी <sup>2</sup> /वर्ष	6.	उपर्युक्त पैरा 1 से 5 में यथा उल्लिखित उच्चतम कारक	रु. 130 प्रति वर्ग मी. प्रतिवर्ष	रु. 70 प्रति वर्ग मी. प्रतिवर्ष
क्र.सं.	मद	चरण-1	सम्पूर्ण क्षेत्र																																															
1.	भूमि मूल्यों का राज्य सरकार का रेडी रिकनर	रु.65.4/मी <sup>2</sup> /वर्ष (निकटता 70)	रु.65.4/मी <sup>2</sup> /वर्ष (निकटता 70)																																															
2.	पत्तन के पड़ोस में पिछले तीन वर्षों में पंजीकृत प्रासंगिक लेनदेनों की उच्चतम दर	रु. 35/मी <sup>2</sup> /वर्ष	रु. 35/मी <sup>2</sup> /वर्ष																																															
3.	पत्तन भूमि की उच्चतम स्वीकृत निविदा-सह-नीलामी दर	लागू नहीं	लागू नहीं																																															
4.	अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता द्वारा निर्धारित दर	अधिग्रहण लागत रु. 35/मी <sup>2</sup> /वर्ष के अनुसार	अधिग्रहण लागत रु. 35/मी <sup>2</sup> /वर्ष के अनुसार																																															
5.	पत्तन द्वारा सुविचारित कोई अन्य कारक																																																	
	क. क्षेत्र	35 एचए	140 एचए																																															
	ख. सुविचारित भूमि की लागत	रु. 20.60 करोड़ (25% 82.33 करोड़)	रु. 82.33 करोड़																																															
	ग. विकास लागत	रु. 13.11 करोड़	रु. 20.70 करोड़																																															
	घ. बिक्रीयोग्य क्षेत्र की लागत प्रति इकाई	रु. 2036.08 प्रति वर्ग मी.	रु. 817 प्रति वर्ग मी.																																															
	ङ. वार्षिक पट्टा किराया (प्रति इकाई लागत के 6 प्रतिशत की दर से)	रु. 130/मी <sup>2</sup> /वर्ष	रु. 50/मी <sup>2</sup> /वर्ष																																															
6.	उपर्युक्त पैरा 1 से 5 में यथा उल्लिखित उच्चतम कारक	रु. 130 प्रति वर्ग मी. प्रतिवर्ष	रु. 70 प्रति वर्ग मी. प्रतिवर्ष																																															
(ग).	जेएनपीटी के प्रस्ताव में, जिसे मई 2018 के प्रशुल्क आदेश में समाप्त किया गया था, चरण-1 के लिए आधार निर्माण लागत रु. 13.11 करोड़ सुविचारित की गई थी। तथापि, वर्तमान प्रस्ताव में, सम्पूर्ण क्षेत्र के लिए आधार निर्माण लागत केवल रु. 20.71 करोड़ अनुमानित की गई है। आधार निर्माण लागत की तुलनात्मक स्थिति नीचे दी गई है:- <table><tr><th>कार्य विवरण</th><th>मई 2018 आदेश में यथा सुविचारित</th><th>अगस्त 2018 में जेएनपीटी द्वारा यथा प्रस्तावित</th></tr><tr><td>भवन निर्माण कार्य</td><td>3,31,78,572.60</td><td>-</td></tr><tr><td>बिजली उपकेन्द्र का निर्माण</td><td>67,55,716.05</td><td>2,70,00,000.00</td></tr><tr><td>कम्पाउंड दीवार का निर्माण</td><td>1,16,64,869.72</td><td>4,66,20,000.00</td></tr></table>	कार्य विवरण	मई 2018 आदेश में यथा सुविचारित	अगस्त 2018 में जेएनपीटी द्वारा यथा प्रस्तावित	भवन निर्माण कार्य	3,31,78,572.60	-	बिजली उपकेन्द्र का निर्माण	67,55,716.05	2,70,00,000.00	कम्पाउंड दीवार का निर्माण	1,16,64,869.72	4,66,20,000.00	जैसाकि उपर्युक्त पैरा 1 में उल्लेख किया गया है, पत्तन ने परिकल्पना की है कि निम्नलिखित लागतें सम्पूर्ण क्षेत्र आबंटन के मामले में जेएनपीटी द्वारा वहन नहीं की जाएंगी: <p>क) आंतरिक सड़कों का निर्माण: आंतरिक सड़कों का विकास चयनित आईसीडी परिचालक द्वारा अपनी कारोबार योजना तथा आवश्यकता के अनुसार किया जाएगा। इसलिए, लागत को शामिल नहीं किया गया है।</p> <p>ख) भवन निर्माण कार्य: चयनित डेवलपर प्रशासन भवन का निर्माण करेगा और शुष्क पत्तन उपयोक्ताओं को कार्यालय स्थान उपलब्ध करवायेगा। इसलिए, लागत को जेएनपीटी के व्यय शीर्ष में शामिल नहीं किया गया है।</p> <p>ग) समतलन एवं एकीकरण: सम्पूर्ण क्षेत्र एक ही पक्ष को बोली पर दिये जाने की स्थिति में, भूमि समतलन और एकीकरण निजी पक्ष के दायरे में होगा और वह अपनी कारोबार योजना के</p>																																				
कार्य विवरण	मई 2018 आदेश में यथा सुविचारित	अगस्त 2018 में जेएनपीटी द्वारा यथा प्रस्तावित																																																
भवन निर्माण कार्य	3,31,78,572.60	-																																																
बिजली उपकेन्द्र का निर्माण	67,55,716.05	2,70,00,000.00																																																
कम्पाउंड दीवार का निर्माण	1,16,64,869.72	4,66,20,000.00																																																

	ईएसआर का निर्माण और जल आपूर्ति पाइप लाइन्स	1,23,89,482.82	4,95,16,000.00	अनुसार प्लॉटों का विकास करेगा। इसलिए, इसे जेएनपीटी के व्ययों में शामिल नहीं किया गया है।  घ) ईंधन स्टेशनों का निर्माण: परियोजना के लिए ईंधन स्टेशन विकास के लिए तीसरे पक्ष को आवंटित किए जाने की योजना है। इसलिए, जेएनपीटी के व्ययों में शामिल नहीं किया गया है।  ड) रेलवे प्रहस्तन क्षेत्र का निर्माण: सम्पूर्ण क्षेत्र एक ही पक्ष को बोली पर दिए जाने की स्थिति में, रेलवे प्रहस्तन क्षेत्र निजी पक्ष के दायरे में होगा। इसलिए, इसे जेएनपीटी के व्ययों में शामिल नहीं किया गया है।  पूर्व प्रस्ताव में उल्लिखित लागत गतिविधि के लिए परिकल्पित कुल लागत का 25 प्रतिशत (35 है०/140 है०) है और विकसित किए जाने वाले क्षेत्र अर्थात् 35 है०, 140 है० का 25 प्रतिशत की सीमा के अनुसार प्रभाजित किया गया है। सम्पूर्ण क्षेत्र के मामले में, 100 प्रतिशत राशि ली गई है।																																														
	एसटीपी और एसटीपी लाइनों का निर्माण	1,20,47,693.63	4,81,50,000.00																																															
	समतलन और एकीकरण	2,64,60,000.00	-																																															
	अग्निशमन स्टेशन का निर्माण	63,30,356.15	2,53,00,000.00																																															
	रेलवे प्रहस्तन क्षेत्र का निर्माण	1,96,00,000.00	-																																															
	केनोपी के साथ प्रवेश निकासी का निर्माण	26,27,222.91	1,05,00,000.00																																															
	आधार निर्माण लागत (बीसीसी)	13,10,53,914.00	20,70,86,000.00																																															
	उपर्युक्त से, वर्तमान प्रस्ताव में यह देखा गया है, भवन निर्माण कार्य, समतलन एवं एकीकरण, रेलवे प्रहस्तन क्षेत्र के निर्माण के लिए लागत पर विचार नहीं किया गया है, जैसाकि जेएनपीटी द्वारा अपने वर्तमान प्रस्ताव में कहा गया है। आधार निर्माण लागत से उपर्युक्त लागत घटकों को अलग रखने का औचित्य बतायें।																																																	
<table><tr><th>कार्य विवरण</th><th>मई 2018 आदेश में यथा सुविचारित (चरण-1 में भूमि क्षेत्र के समानुपातिक राशि)</th><th>अगस्त 2018 में जेएनपीटी द्वारा यथा प्रस्तावित (सुविधा की कुल लागत)</th><th>कुल लागत का %</th></tr><tr><th>(क)</th><th>(ख)</th><th>(ग)</th><th>(घ)= ख/ग</th></tr><tr><td>भवन निर्माण कार्य</td><td>3,31,78,572.60</td><td>-</td><td>-</td></tr><tr><td>बिजली उपकेन्द्र का निर्माण</td><td>67,55,716.05</td><td>2,70,00,000.00</td><td>25%</td></tr><tr><td>कम्पाउंड दीवार का निर्माण</td><td>1,16,64,869.72</td><td>4,66,20,000.00</td><td>25%</td></tr><tr><td>ईएसआर का निर्माण और जल आपूर्ति पाइप लाइन्स</td><td>1,23,89,482.82</td><td>4,95,16,000.00</td><td>25%</td></tr><tr><td>एसटीपी और एसटीपी लाइनों का निर्माण</td><td>1,20,47,693.63</td><td>4,81,50,000.00</td><td>25%</td></tr><tr><td>समतलन और एकीकरण</td><td>2,64,60,000.00</td><td>-</td><td>-</td></tr><tr><td>अग्निशमन स्टेशन का निर्माण</td><td>63,30,356.15</td><td>2,53,00,000.00</td><td>25%</td></tr><tr><td>रेलवे प्रहस्तन क्षेत्र का निर्माण</td><td>1,96,00,000.00</td><td>-</td><td>-</td></tr><tr><td>केनोपी के साथ प्रवेश निकासी का निर्माण</td><td>26,27,222.91</td><td>1,05,00,000.00</td><td>25%</td></tr><tr><td>आधार निर्माण लागत (बीसीसी)</td><td>13,10,53,914.00</td><td>20,70,86,000.00</td><td></td></tr></table>			कार्य विवरण	मई 2018 आदेश में यथा सुविचारित (चरण-1 में भूमि क्षेत्र के समानुपातिक राशि)	अगस्त 2018 में जेएनपीटी द्वारा यथा प्रस्तावित (सुविधा की कुल लागत)	कुल लागत का %	(क)	(ख)	(ग)	(घ)= ख/ग	भवन निर्माण कार्य	3,31,78,572.60	-	-	बिजली उपकेन्द्र का निर्माण	67,55,716.05	2,70,00,000.00	25%	कम्पाउंड दीवार का निर्माण	1,16,64,869.72	4,66,20,000.00	25%	ईएसआर का निर्माण और जल आपूर्ति पाइप लाइन्स	1,23,89,482.82	4,95,16,000.00	25%	एसटीपी और एसटीपी लाइनों का निर्माण	1,20,47,693.63	4,81,50,000.00	25%	समतलन और एकीकरण	2,64,60,000.00	-	-	अग्निशमन स्टेशन का निर्माण	63,30,356.15	2,53,00,000.00	25%	रेलवे प्रहस्तन क्षेत्र का निर्माण	1,96,00,000.00	-	-	केनोपी के साथ प्रवेश निकासी का निर्माण	26,27,222.91	1,05,00,000.00	25%	आधार निर्माण लागत (बीसीसी)	13,10,53,914.00	20,70,86,000.00	
कार्य विवरण	मई 2018 आदेश में यथा सुविचारित (चरण-1 में भूमि क्षेत्र के समानुपातिक राशि)	अगस्त 2018 में जेएनपीटी द्वारा यथा प्रस्तावित (सुविधा की कुल लागत)	कुल लागत का %																																															
(क)	(ख)	(ग)	(घ)= ख/ग																																															
भवन निर्माण कार्य	3,31,78,572.60	-	-																																															
बिजली उपकेन्द्र का निर्माण	67,55,716.05	2,70,00,000.00	25%																																															
कम्पाउंड दीवार का निर्माण	1,16,64,869.72	4,66,20,000.00	25%																																															
ईएसआर का निर्माण और जल आपूर्ति पाइप लाइन्स	1,23,89,482.82	4,95,16,000.00	25%																																															
एसटीपी और एसटीपी लाइनों का निर्माण	1,20,47,693.63	4,81,50,000.00	25%																																															
समतलन और एकीकरण	2,64,60,000.00	-	-																																															
अग्निशमन स्टेशन का निर्माण	63,30,356.15	2,53,00,000.00	25%																																															
रेलवे प्रहस्तन क्षेत्र का निर्माण	1,96,00,000.00	-	-																																															
केनोपी के साथ प्रवेश निकासी का निर्माण	26,27,222.91	1,05,00,000.00	25%																																															
आधार निर्माण लागत (बीसीसी)	13,10,53,914.00	20,70,86,000.00																																																
(घ).	जेएनपीटी के पूर्व प्रस्ताव में, जिसे मई 2018 के प्रशुल्क आदेश में समाप्त किया गया था, चरण-1 में विकसित की जाने वाली 86.36 एकड़ भूमि क्षेत्र में से, बिक्रीयोग्य क्षेत्र 42.78 एकड़ सुविचारित किया गया था, जो चरण-1 में विकसित किए जाने वाले कुल क्षेत्र का लगभग 50 प्रतिशत परिगणित होता है। वर्तमान प्रस्ताव में, कुल 346 एकड़ भूमि क्षेत्र में से, 319.26 एकड़ भूमि बिक्रीयोग्य परिकल्पित की गई है, जोकि कुल क्षेत्र का लगभग 92 प्रतिशत परिगणित होता है। संदर्भित प्रस्ताव में बिक्री के लिए अधिक क्षेत्र पर विचार करने का कारण यह विचार करते हुए स्पष्ट करें कि यह पट्टा किरायों की कटौती का प्रभाव है।  सम्पूर्ण क्षेत्र के मामले में, सम्पूर्ण परियोजना के लिए विकास गतिविधियां निजी डेवलपर द्वारा की जाएंगी और केवल मूल बुनियादी ढांचा जेएनपीटी द्वारा विकसित किया जाएगा। केवल उन सुविधाओं से संबंधित क्षेत्र बिक्रीयोग्य क्षेत्र पर पहुंचने के लिए समग्र क्षेत्र से घटाया गया है:																																																	
<table><tr><th>क्र.सं.</th><th>सुविधा</th><th>क्षेत्र (है० में)</th></tr><tr><td>1.</td><td>कुल क्षेत्र</td><td>140.01</td></tr><tr><td>2.</td><td>घटायें:</td><td></td></tr><tr><td>3.</td><td>रेलवे यार्ड</td><td>4.77</td></tr><tr><td>4.</td><td>आरटीजी</td><td>0.56</td></tr><tr><td>5.</td><td>रेलवे वर्कशाप</td><td>0.46</td></tr><tr><td>6.</td><td>रेलवे प्रहस्तन क्षेत्र</td><td>3.53</td></tr><tr><td>7.</td><td>उपयोगिता</td><td>0.48</td></tr><tr><td>8.</td><td>ईंधन स्टेशन</td><td>0.26</td></tr><tr><td>9.</td><td>उप-जोड़</td><td>10.65</td></tr><tr><td>10.</td><td>निवल क्षेत्र (बिक्रीयोग्य)</td><td>129.37 है०</td></tr></table>				क्र.सं.	सुविधा	क्षेत्र (है० में)	1.	कुल क्षेत्र	140.01	2.	घटायें:		3.	रेलवे यार्ड	4.77	4.	आरटीजी	0.56	5.	रेलवे वर्कशाप	0.46	6.	रेलवे प्रहस्तन क्षेत्र	3.53	7.	उपयोगिता	0.48	8.	ईंधन स्टेशन	0.26	9.	उप-जोड़	10.65	10.	निवल क्षेत्र (बिक्रीयोग्य)	129.37 है०														
क्र.सं.	सुविधा	क्षेत्र (है० में)																																																
1.	कुल क्षेत्र	140.01																																																
2.	घटायें:																																																	
3.	रेलवे यार्ड	4.77																																																
4.	आरटीजी	0.56																																																
5.	रेलवे वर्कशाप	0.46																																																
6.	रेलवे प्रहस्तन क्षेत्र	3.53																																																
7.	उपयोगिता	0.48																																																
8.	ईंधन स्टेशन	0.26																																																
9.	उप-जोड़	10.65																																																
10.	निवल क्षेत्र (बिक्रीयोग्य)	129.37 है०																																																

(ii).	जेएनपीटी के पूर्व प्रस्ताव में जिसे मई 2018 के प्रशुल्क आदेश में समाप्त किया गया था, जेएनपीटी ने कहा था कि निविदा प्रक्रिया के प्रथम चरण को अंतिम रूप देने के बाद, पत्तन द्वारा प्राप्त उच्चतम ऑफर शुष्क पत्तन क्षेत्र में भूमि आबंटन के लिए निविदा प्रक्रिया के अगले चरण के लिए न्यूनतम आरक्षित मूल्य के रूप में सुविचारित किया जाएगा। इस संदर्भ में, सम्पूर्ण शुष्क पत्तन क्षेत्र के लिए किराया निर्धारित करने हेतु प्रस्ताव लाने का कारण स्पष्ट करें।	प्रस्ताव से पूर्व पत्तन द्वारा आयोजित की गई पणधारी बैठकों के अनुसार, पणधारियों द्वारा यह अभ्यावेदन दिया गया था कि केवल आईसीडी का विकास व्यवहार्य व्यापार प्रस्ताव नहीं हो सकता और कुछ निवेशकों को परियोजना अर्थात् औद्योगिक पार्क के साथ एकीकृत लॉजिस्टिक पार्क के सम्पूर्ण इकोसिस्टम का विकास करना होगा।  अतः यह योजना बनाई गई थी कि संभावी डेवलपर्स के पास निविदा के दौरान बोली के लिए दो विकल्प होंगे जोकि निम्नवत् हैं:—  क) विकल्प 1: अंतर्देशीय कंटेनर डिपो (आईसीडी) भूखंड केवल (चरण 1) के विकास के लिए बोली  ख) विकल्प 2: आईसीडी सह औद्योगिक भूखंड की बोली अथवा विकास (सम्पूर्ण क्षेत्र – चरण 1 + चरण 2 + चरण 3)।
(iii).	जेएनपीटी से यह दर्शाने का अनुरोध है कि क्या उसने चरण-1 में भूमि के आबंटन के लिए कोई निविदा प्रक्रिया नहीं की थी और ऐसी प्रक्रिया का परिणाम भी बतायें।	पत्तन ने परियोजना क्षेत्र के केवल चरण-1 के आबंटन के लिए कोई निविदा नहीं दी गई थी।

7.1. इस मामले में संयुक्त सुनवाई इस प्राधिकरण के कार्यालय में 24 सितंबर 2018 को आयोजित की गई थी। संयुक्त सुनवाई में, जेएनपीटी ने प्रस्ताव का पावर प्वाइंट प्रस्तुतीकरण दिया था। जेएनपीटी और संबद्ध उपयोक्ताओं/संगठन निकायों ने संयुक्त सुनवाई में अपने निवेदन रखे थे।

7.2. संयुक्त सुनवाई में यथा निर्णीत, ऑल कार्गो लॉजिस्टिक्स लिमिटेड (एलएल) से हमारे पत्र दिनांक 28 सितम्बर 2018 द्वारा टिप्पणियां भेजने का अनुरोध किया गया था। एलएल ने अपने पत्र दिनांक 08 अक्टूबर 2018 द्वारा प्रतिसाद दिया था। ये टिप्पणियां जेएनपीटी को उसकी प्रतिपुष्टि टिप्पणियों के लिए अग्रेषित किया गया था। जेएनपीटी ने अपने पत्र दिनांक 29 अक्टूबर 2018 द्वारा प्रतिसाद दिया था।

8. इस मामले में परामर्श संबंधी कार्यवाहियां इस प्राधिकरण के कार्यालय में अभिलेखों में उपलब्ध हैं। संबद्ध पक्षों द्वारा की गई टिप्पणियों का सार प्रासंगिक पक्षों को अलग से भेजा जाएगा। ये ब्योरे हमारी वेबसाइट <http://tariffauthority.gov.in> पर भी उपलब्ध करवाये जाएंगे।

9. मामले की कार्यवाही के दौरान एकत्र की गई समग्र सूचना के संदर्भ में, निम्नलिखित स्थिति प्रकट होती है:

- (i) जवाहरलाल नेहरू पत्तन न्यास (जेएनपीटी) ने महाराष्ट्र के विदर्भ क्षेत्र में स्थित वर्धा जिले में वर्ष 2017 में अपने द्वारा अधिग्रहीत 346 एकड़ भूमि पर शुष्क पत्तन क्षेत्र विकसित करने का विचार बनाया है। प्रारंभिक चरण के दौरान, जेएनपीटी ने तीन चरणों में भूमि विकसित करने का निर्णय लिया था। लगभग 82 एकड़ प्रथम चरण में अंतर्देशीय कंटेनर डिपो (आईसीडी) में विकसित करने की परिकल्पना की गई थी और दूसरे तथा तीसरे चरण औद्योगिक क्षेत्र के रूप में विकसित किए जाने की परिकल्पना की गई थी। तदनुसार, जेएनपीटी द्वारा प्रस्तुत किए गए प्रस्ताव के आधार पर, इस प्राधिकरण ने अपने आदेश दिनांक 07 मई 2018 द्वारा परियोजना के चरण-1 के लिए रु. 130/- प्रति वर्ग मी. प्रतिवर्ष का पट्टा किराया निर्धारित किया था। इसी बीच, चर्चाओं के आधार पर कि जेएनपीटी विभिन्न पणधारियों के साथ था, पत्तन ने भावी बोलीदाताओं को विकल्प उपलब्ध करवाने का निर्णय किया है, जहां बोलीदाताओं के पास यह विकल्प होगा कि शुष्क पत्तन के सम्पूर्ण क्षेत्र और केवल चरण-1 में भूमि में से किसी के लिए बोली के विकल्प होंगे। यदि सम्पूर्ण भूमि आबंटित की गई हो, पत्तन ने बताया था कि उसे भूमि के विकास के लिए कुछ लागत प्रोद्भूत नहीं करनी पड़ेगी (जिसे चरण-1 के लिए किराया प्रारंभिक निर्धारण में सुविचारित किया गया था), क्योंकि भावी बोलीदाता को उसकी आवश्यकता के अनुसार भूमि का विकास करने की आवश्यकता होगी। चूंकि लागत ढाँचों में बदलाव किया जाएगा, इसलिए जेएनपीटी ने सम्पूर्ण शुष्क पत्तन क्षेत्र के लिए किराये निर्धारित करने की जरूरत महसूस की है। इस प्रकार, जेएनपीटी आईसीडी सह औद्योगिक पार्क के विकास के लिए वर्धा में सम्पूर्ण शुष्क पत्तन क्षेत्र के लिए किराया निर्धारित करने हेतु प्रस्ताव लेकर आया है। जेएनपीटी का प्रस्ताव उसके न्यासी बोर्ड से अनुमोदन प्राप्त है।
- (ii) पत्तन न्यासों से संबंधित भूखंडों के लिए पट्टा किराये निर्धारित करने के प्रयोजन के लिए, इस प्राधिकरण को अधिकार दिया गया है कि समय-समय पर सरकार द्वारा जारी भूमि नीति दिशानिर्देशों का अनुपालन करे। जेएनपीटी ने भी यह कहा है कि पट्टा किराया भूमि नीति दिशानिर्देशों का अनुसरण करते हुए प्रस्तावित किया गया है। तदनुसार, जेएनपीटी का प्रस्ताव 17 जुलाई 2015 को सभी महापत्तन न्यासों को पोत परिवहन मंत्रालय (एमओएस) द्वारा जारी 2014 के संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देशों का अनुसरण करते हुए पट्टा किराया निर्धारित करने के लिए लिया गया है।
- (iii) संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 के खंड 11.2 (ड) के साथ पठित खंड 13(क) के अनुसार, पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा गठित भूमि आबंटन समिति (एलएसी) जिसमें पत्तन के उपाध्यक्ष और वित्त, संपदा तथा यातायात के विभाग प्रमुख शामिल हैं, खंड 13 (क) में निर्धारित कार्यपद्धति के अनुसार भूमि का बाजार मूल्य निर्धारित करेगी। तदनुसार, जेएनपीटी ने उपाध्यक्ष की अध्यक्षता में मुख्य प्रबंधक (वित्त), मुख्य प्रबंधक (यातायात) और मुख्य प्रबंधक (पीपीडी) जोकि समिति के अन्य सदस्य हैं, की भूमि आबंटन समिति (एलएसी) गठित की थी। जेएनपीटी ने एलएसी की रिपोर्ट की प्रति भेजी थी।
- (iv) (क) 2014 के संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देशों का खंड 13 (क) इसमें यथा निर्धारित पांच कारकों के आधार पर भूमि के बाजार मूल्य के निर्धारण के लिए कार्यपद्धति निर्धारित करता है। 2014 के संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देशों के उक्त पैरा के अनुसार, एलएसी सामान्यतः इसमें उल्लिखित कारकों जैसे (i). क्षेत्र में भूमि मूल्यों के राज्य सरकार रेडी रिकनर यदि समान वर्गीकरण/गतिविधियों के लिए उपलब्ध हो, (ii). पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा अनुमोदित की जाने वाली उपयुक्त वार्षिक वृद्धि दर के साथ पत्तन के पड़ोस में पिछले तीन

वर्षों में पंजीकृत वास्तविक प्रासंगिक लेनदेनों की उच्चतम दर, (iii). पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा अनुमोदित वार्षिक वृद्धि दर के आधार पर अद्यतन किए गए समान लेनदेनों के लिए पत्तन भूमि की उच्चतम स्वीकृत निविदा-सह-नीलामी दर, (iv). पत्तन द्वारा प्रयोजन के लिए नियुक्त अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता द्वारा निर्धारित दर और (v). पत्तन द्वारा यथा चिह्नित कोई अन्य प्रासंगिक कारक के उच्चतम को लेती है।

(ख) इसके अलावा, 2014 के भूमि नीति दिशानिर्देशों के खंड 13 (क) और (ख) के साथ पठित खंड 13 (ग) के अनुसार, पत्तन एलएसी द्वारा अनुशंसित भूमि के बाजार मूल्य के आधार पर भूमि के अद्यतन दरमान के निर्धारण के लिए इस प्राधिकरण को एक प्रस्ताव दाखिल करेगा जोकि सामान्यतः 2014 के भूमि नीति दिशानिर्देशों के पैरा 13 (क) में विनिर्दिष्ट भूमि के बाजार मूल्य के लिए पांच कारकों के उच्चतम को ध्यान में लेगा। 2014 के संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश भी विनिर्दिष्ट करते हैं कि यदि एलएसी उच्चतम कारक का चयन नहीं करता है तो इसके कारण दर्ज किए जाएंगे।

(ग) भूमि के बाजार मूल्य पर पहुंचने के लिए संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 में निर्धारित पांच कारकों में से, एलएसी ने निम्नलिखित पाया है:

(i) राज्य सरकार रेडी रिकनर दर –

एलएसी ने शुष्क पत्तन क्षेत्र के पड़ोस अर्थात् पारसोदी तथा दोरली में भूमि के रेडी रिकनर मूल्य का संदर्भ रु. 740/- प्रति वर्ग मी. और रु. 1090/- प्रति वर्ग मी. लिया गया है। “गैर-कृषि संबंधी” रूप में शुष्क पत्तन के लिए वर्गीकृत भूमि उपयोग तथा उच्चतर रेडी रिकनर पर विचार करते हुए, पट्टा किराये की दर रु. 65.40 प्रति वर्ग मी. प्रतिवर्ष (रु.  $1090 \times 6\% = 65.40$ ) की दर से गणना की गई है।

(ii) उच्चतम बिक्री लेनदेन –

एलएसी ने पाया है कि जेएनपीटी द्वारा अधिगृहीत शुष्क पत्तन भूमि क्षेत्र में निष्कर्षित अद्यतन भूमि लेनदेन है। किसान की क्षतिपूर्ति को शामिल करते हुए भूमि की अधिग्रहण लागत पर विचार करते हुए, पट्टा किराया रु. 35 प्रति वर्ग मी. प्रतिवर्ष परिगणित किया गया है। एलएसी का मत है कि रु. 35 प्रति वर्ग मी. प्रतिवर्ष की दर से किराया जेएनपीटी द्वारा किए गए निवेश की क्षतिपूर्ति के लिए पर्याप्त नहीं होगा। (रु. 16.45 लाख प्रति एकड़ + रु. 7 लाख क्षतिपूर्ति प्रति एकड़, जोकि रु. 580 प्रति वर्ग मी. के समकक्ष है। रु.  $580 \times 6\% =$  रु. 35 प्रति वर्ग मी. प्रतिवर्ष)।

(iii) उच्चतम स्वीकृत निविदा-सह-नीलामी दर –

एलएसी ने बताया है कि पत्तन ने शुष्क पत्तन क्षेत्र में भूमि के लिए कोई निविदा सह नीलामी नहीं की थी।

(iv) अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता द्वारा निर्धारित दर –

चूंकि पत्तन द्वारा हाल ही में भूमि अधिगृहीत की गई है और क्योंकि पत्तन द्वारा किया गया वास्तविक निवेश उपलब्ध है, इसलिए एलएसी ने अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता द्वारा भूमि के बाजार मूल्य का निर्धारण करने की जरूरत महसूस नहीं की थी बताया गया है।

(v) कोई अन्य पद्धति –

इस पद्धति के अधीन, एलएसी ने सम्पूर्ण शुष्क पत्तन क्षेत्र के लिए जेएनपीटी द्वारा व्यय की जाने वाली अवसंरचना सुविधाओं के विकास की लागत और भूमि अधिग्रहण लागत को ध्यान में रखते हुए भूमि मूल्यनिर्धारण किया गया देखा गया है। सम्पूर्ण शुष्क पत्तन क्षेत्र के विकास के लिए प्रोद्भूत की जाने वाली अनुमानित लागतों के साथ अधिग्रहण लागत को ध्यान में रखते हुए, भूमि का बाजार मूल्य रु. 816.34 प्रति वर्ग मी. निर्धारित किया गया है। विकास लागतों का अनुमान लगाते हुए, जेएनपीटी ने निर्दिष्ट किया था कि आंतरिक सड़कों के निर्माण, भवन निर्माण कार्य, समतलन एवं एकीकरण, ईंधन स्टेशनों के निर्माण, रेलवे प्रहस्तन क्षेत्र के निर्माण की लागत चयनित आईसीडी परिचालक द्वारा अपनी कारोबार योजना तथा अपेक्षा के अनुसार विकसित की जाएगी। चूंकि उक्त लागतें शुष्क पत्तन क्षेत्र के विकास के लिए जेएनपीटी द्वारा प्रोद्भूत नहीं की जाएंगी, इसलिए जेएनपीटी ने विकास लागत से इन लागत घटकों को सही अलग रखा है।

(vi) उसके बाद, संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देशों के खंड 13 (ख) में विनिर्दिष्ट के आधार पर कि वार्षिक पट्टा किराये के रूप में राजस्व कीमत किसी भी मामले में भूमि के अद्यतन बाजार मूल्य के 6 प्रतिशत से कम नहीं होगी, भूमि के बाजार मूल्य के 6 प्रतिशत की दर से पट्टा किराया लगभग रु. 49/- प्रति वर्ग मी. प्रतिवर्ष परिगणित किया गया है। पट्टा किराया जेएनपीटी द्वारा रु. 50/- प्रति वर्ग मी. प्रतिवर्ष में पूर्णांकित किया गया है।

(vii) इस संबंध में गणनाएं दर्शाता विवरण **अनुबंध-1** रूप में संलग्न किया गया है।

(viii) दि ऑल कार्गो लि0, जिससे विषय प्रस्ताव पर परामर्श किया गया था, का मत है कि विकास लागत और भूमि अधिग्रहण लागत को इकट्ठा करने की कार्यपद्धति दोषपूर्ण है; जबकि भूमि के मूल्य में वृद्धि हुई है, उक्त भूमि पर विकसित बुनियादी ढांचा का मूल्य कम होगा। इस संबंध में, पत्तन ने बताया है कि भूमि मूल्य निर्धारित करने के लिए विभिन्न सरकारी संगठनों, पीएसयू तथा औद्योगिक संपदा प्रदाताओं में भी इसी दृष्टिकोण को अपनाया जाता है। संयोगवश, विशेष आर्थिक क्षेत्र (सेज) क्षेत्र में जेएनपीटी द्वारा आबंटित की जाने वाली भूमि के लिए पट्टा किराया निर्धारित करते समय जेएनपीटी द्वारा इसी दृष्टिकोण पर विचार किया गया था, जिसपर इस प्राधिकरण द्वारा विचार किया गया था। दि ऑल कार्गो लि0 द्वारा किए गए अवलोकन के इस संदर्भ में, यह स्वीकार करना होगा कि जेएनपीटी ने 2 प्रतिशत के न्यूनतम स्तर पर

वार्षिक वृद्धि तथा वार्षिक किराया निर्धारित करने के लिए बाजार मूल्य के 6 प्रतिशत के न्यूनतम स्तर पर आरक्षित कीमत पर विचार किया था जबकि संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देशों के प्रासंगिक खंड में इन दो कारकों के बारे में कोई अधिकतम सीमा विनिर्दिष्ट नहीं की गई है।

- (घ) विभिन्न पद्धतियों के आधार पर यथा निर्धारित पट्टा किराये पर विचार करते हुए, एलएसी ने उच्चतम पट्टा किराया सम्पूर्ण शुष्क पत्तन क्षेत्र के लिए पट्टा किराया होने की अनुशंसा की थी। तदनुसार, रु. 65.40 प्रति वर्ग मी. प्रतिवर्ष की दर से राज्य सरकार रेडी रिकनर पर आधारित व्युत्पन्न किराये की दर को एलएसी द्वारा पूर्णांकित किया गया है तथा सम्पूर्ण शुष्क पत्तन क्षेत्र के लिए पट्टा किराये के रूप में रु. 70/- प्रति वर्ग मी. प्रतिवर्ष की दर अनुशंसित की है।
- (v) दि ऑल कार्गो लि0 का विचार है कि रु. 70/- प्रति वर्ग मी. प्रतिवर्ष का प्रस्तावित किराया बहुत अधिक है और यह रु. 35 से रु. 38 प्रति वर्ग मी. प्रतिवर्ष के बीच में दर की उम्मीद कर रहा है। परन्तु पत्तन का विचार है कि निवेश की क्षतिपूर्ति रु. 35 प्रति वर्ग मी. प्रतिवर्ष की दर से करना पर्याप्त नहीं होगा। इसके अलावा, जैसाकि जेएनपीटी द्वारा सही विचार व्यक्त किया गया है, पट्टा दरें विभिन्न कारकों जैसे स्थान, सुविधाएं, अवसंरचना, संपर्क आदि पर निर्भर करती हैं। चूंकि पट्टा किराया संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देशों में शामिल विनिर्दिष्ट का अनुसरण करते हुए पत्तन द्वारा निर्धारित किया गया है, इसलिए पत्तन का विचार है कि शुष्क पत्तन क्षेत्र के लिए प्रस्तावित किराया सही है।
- (vi) दिया गया है कि एलएसी ने, ऊपर यथा स्पष्ट भूमि के बाजार मूल्यांकन पर विचार करने के बाद, प्रस्तावित पट्टा किराये पर पहुंची है और यह भी स्वीकार करते हुए कि जेएनपीटी के न्यासी बोर्ड ने एलएसी द्वारा अंतिम रूप दी गई दर अनुमोदित की है, और विचार करते हुए कि जेएनपीटी द्वारा दाखिल किया गया प्रस्ताव 2014 के भूमि नीति दिशानिर्देशों में शामिल विनिर्दिष्ट के अनुसार है, यह प्राधिकरण सम्पूर्ण शुष्क पत्तन क्षेत्र के लिए रु. 70/- प्रति वर्ग मी. प्रतिवर्ष की दर से प्रस्तावित लाइसेंस शुल्क स्वीकृत करने के लिए प्रवृत्त है।
- (vii) जेएनपीटी ने शब्दावली अर्थात् 'बोर्ड', 'टीएएमपी', 'अध्यक्ष' के लिए परिभाषाएं प्रस्तावित की हैं जोकि महापत्तन न्यास अधिनियम, 1963 में उक्त शब्दावली के लिए निर्धारित परिभाषाओं के अनुसार देखी गई हैं, और इसलिए अनुमोदित किया गया है।
- (viii) जेएनपीटी ने इस आशय की टिप्पणी प्रस्तावित की है कि निर्धारित दरमान वार्षिक पट्टा किराये पर 3 प्रतिशत वार्षिक की दर से वार्षिक वृद्धि के अधीन होंगे जब तक कि लागू कानूनों द्वारा अन्यथा संशोधित नहीं किया जाता है।
- संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 का खंड 13 (ग) 2 प्रतिशत की दर से अनाधिक वार्षिक वृद्धि की दर का निर्धारण विनिर्दिष्ट करता है। तदनुसार, देखा गया है कि जेएनपीटी ने प्रस्तावित किरायों के लिए 2 प्रतिशत वार्षिक की वार्षिक वृद्धि अंगीकृत की है। इस संदर्भ में, यहां यह उल्लेख करना प्रासंगिक है कि अब निर्धारित किराया अनुसूची पांच वर्षों की अवधि के लिए वैध होगी। वैसे, अब पत्तन द्वारा यथा प्रस्तावित 2 प्रतिशत की वार्षिक वृद्धि भी किराया अनुसूची की वैधता की समयावधि के दौरान वैध रहेगी, जब तक कि भिन्न वृद्धि कारक निर्धारित करने वाली नई भूमि नीति किराया अनुसूची की वैधता की समयावधि के दौरान लागू नहीं होती है। तदनुसार, जेएनपीटी द्वारा प्रस्तावित टिप्पणी अनुमोदित की गई है।
- (ix) जेएनपीटी ने इस आशय की टिप्पणी का प्रस्ताव किया है कि शुष्क पत्तन क्षेत्र में भूमि के पट्टे के लिए दरमान लागू भूमि नीति दिशानिर्देशों के अनुसार सक्षम प्राधिकारी के अनुमोदन से पांच वर्षों के बाद संशोधित/समीक्षा की जाएगी। संशोधित पट्टा किराया सक्षम प्राधिकारी द्वारा पारित आदेश के कार्यान्वयन की तारीख से नये पट्टों पर लागू होगा। संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 का खंड 13 (ग) प्रत्येक पांच वर्षों में एक बार दरमान संशोधित करने के लिए इस प्राधिकरण को अधिकार प्रदान करता है। तदनुसार, जेएनपीटी द्वारा प्रस्तावित टिप्पणी अनुमोदित की गई है।
- (x) जेएनपीटी ने इस आशय की टिप्पणी का प्रस्ताव किया है कि दरमान भूमि प्रबंधन हेतु नीति दिशानिर्देश, 2015 में निर्धारित शर्तों एवं विनिर्दिष्टों और तत्पश्चात संशोधनों (यदि कोई हो) तथा समय-समय पर सरकार द्वारा संप्रेषित अन्य लागू कानूनों तथा विनियमों के अधीन होंगे। प्रस्तावित टिप्पणी अनुमोदित की गई है।
- (xi) जेएनपीटी ने इस आशय की टिप्पणी का प्रस्ताव किया है कि शुष्क पत्तन क्षेत्र में पाइपलाइनें/कन्वेयर बिछाने आदि (यदि अपेक्षित हो) के लिए मार्गाधिकार अनुमति बोर्ड के अनुमोदन से दी जाएगी। यह न तो पट्टा होगा और न ही लाइसेंस। मार्गाधिकार अनुमति देने के लिए किसी भी पक्ष को भूमि का कोई आबंटन नहीं होगा। ये सामान्य उपयोक्ता आधार पर होंगे और यदि किसी अन्य पक्ष द्वारा इन पाइप लाइन की आवश्यकता होगी तो पक्षों तथा पत्तन न्यास बोर्ड के बीच यथा सहमत ऐसी शर्तों पर इसे अलग किया जाएगा। पक्षकार पत्तन द्वारा विनिर्दिष्ट शर्तों से बंधे होंगे। यह टिप्पणी 2014 के भूमि नीति दिशानिर्देशों के अनुसार देखी गई है और इसलिए अनुमोदित किया गया है।
- (xii) दि ऑल कार्गो लि0 (एसीएल) ने जेएनपीटी से उप-पट्टा देने का विकल्प उपलब्ध करवाने का अनुरोध किया है, क्योंकि एसीएल को लगता है कि बदलते बाजार डाइनेमिक्स दिए गए हैं, कार्गो के भंडारण तथा प्रहस्तन के लिए एक्जिम ग्राहकों को उप-पट्टा भूमि मूल्य संवर्धन सेवा के रूप में दी जा सकती है। इस संबंध में, जेएनपीटी ने बताया है कि उप-ठेके दिए जाने की अनुमति भूमि नीति दिशानिर्देशों के प्रावधानों के अनुसार दी जा सकती है।

10.1. परिणामस्वरूप, और उपर्युक्त कारणों से तथा समग्र विचार-विमर्श के आधार पर, यह प्राधिकरण अनुबंध-III रूप में संलग्न शर्तों के साथ शुष्क पत्तन क्षेत्र में सम्पूर्ण भूमि के आबंटन के लिए दरमान अनुमोदित करता है।

10.2. पत्तन संपत्तियों के लिए किरायों के पहली बार निर्धारण के दौरान 30 दिनों की समय-सीमा के साथ भावी प्रभाव से किराया अनुसूची बनाने के लिए इस प्राधिकरण द्वारा अनुसरित सामान्य दृष्टिकोण के अनुसार, दरमान भारत के राजपत्र में आदेश की अधिसूचना की तारीख से 30 दिनों की समाप्ति के बाद लागू होंगे और पांच वर्षों की अवधि के लिए लागू होंगे। प्रदत्त अनुमोदन उसके बाद स्वतः ही समाप्त हो जाएगा जबतक कि इस प्राधिकरण द्वारा विशेष रूप से विस्तार नहीं किया जाता है।

टी. एस. बालासुब्रमनियन, सदस्य (वित्त)

[विज्ञापन-III/4/असा./439/18]

## अनुबंध - I

**जेएनपीटी शुष्क पत्तन क्षेत्र के लिए पट्टा किरायों पर पहुंचने के लिए गणनाएं**

<b>I सरकारी रेडी रिकनर मूल्य</b>		<b>रुपयों में</b>	
1	भूखंड का सरकारी रेडी रिकनर मूल्य (प्रति वर्ग मी.)	1090	
2	6 प्रतिशत प्रतिवर्ष प्रति वर्ग मी. की दर से पट्टा किराया	65.40	
<b>II प्रासंगिक लेनदेनों की उच्चतम दर</b>			
1	अधिग्रहण लागत	रु. 16.45 लाख प्रति एकड़	
2	क्षतिपूर्ति	रु. 7.00 लाख प्रति एकड़	
3	कुल अधिग्रहण लागत	रु. 23 लाख प्रतिवर्ष	
4	कुल अधिग्रहण लागत वर्ग मी. में (1 एकड़= 4046.86 वर्ग मी.)	रु. 580 प्रति वर्ग मी.	
5	पट्टा किराया प्रतिवर्ष (रु. 580*6%)	रु. 35 प्रति वर्ग मी. प्रतिवर्ष	
<b>III कोई अन्य कारक</b>			
1	शुष्क पत्तन के लिए अभिचिह्नित कुल क्षेत्र (1 हैक्टेयर = 2.47105 एकड़)	140 हैक्टेयर (346 एकड़)	
2	2017 में कुल अधिग्रहण लागत	823397960	<b>रुपये</b>
	अधिगृहीत भूमि	346	एकड़
3.1	आधार निर्माण लागत	207086000	रुपये
		वाई 1	वाई 2
3.2	आधार निर्माण लागत का प्रभाजन वृद्धि कारक (वर्ष-दर-वर्ष)	35%	50%
		2%	2%
	प्रभाजित आधार निर्माण लागत	72480100	105613860
	1% बीमा	724801	1056139
	1% प्रारंभिक लागत	724801	1056139
	3% आकस्मिक लागत	2174403	3168416
	1% विपणन लागत	724801	1056139
		76828906	111950692
3.3	जोड़	223036509	
	ईंधन और लेबर लागत में वृद्धि के लिए आधार लागत पर 2 प्रतिशत वृद्धि	4141720	
	परियोजना अनुवीक्षण परामर्शदाता व्ययों के लिए आधार लागत पर 2 प्रतिशत वृद्धि	4141720	
3.4	विकास लागत	231319949	<b>रुपये</b>
4	चरण 1 में वसूल की जाने वाली कुल लागत (अधिग्रहण + विकास)	1054717909	<b>रुपये</b>
5	विक्रीयोग्य क्षेत्र	319.26	एकड़
6.1	भूमि का बाजार मूल्य प्रति एकड़	3303633.12	रुपये प्रति एकड़
6.2	भूमि का बाजार मूल्य (1 एकड़ = 4046.86 वर्ग मी.) प्रति वर्ग मी.	816.34	रुपये प्रति वर्ग मी.
7.1	भूमि के बाजार मूल्य के 6 प्रतिशत की दर से पट्टा किराये	48.98	रुपये प्रति वर्ग मी. प्रतिवर्ष
7.2	जेएनपीटी द्वारा पूर्णांकित पट्टा किराये	50	रुपये प्रति वर्ग मी. प्रतिवर्ष

## अनुबंध — II

**वर्धा, महाराष्ट्र में शुष्क पत्तन के विकास के लिए अधिग्रहीत क्षेत्र में जवाहरलाल नेहरू पत्तन न्यास भूमि के आबंटन के लिए दरमान (एसओआर)।**

## 1. लघु शीर्षक, प्रारंभ और अनुप्रयोग:

- (क). इसे “वर्धा, महाराष्ट्र में शुष्क पत्तन के विकास के लिए पट्टा प्रयोजन हेतु पत्तन के स्वामित्व वाली भूमि के आबंटन के लिए जवाहरलाल नेहरू पत्तन न्यास के दरमान” कहा जाएगा।
- (ख). यह महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण (टीएएमपी) द्वारा यथा विनिर्दिष्ट तारीख से लागू होगा।
- (ग). यह जेएन पत्तन के स्वामित्व वाली तथा बोर्ड के अनुमोदन की तारीख से शुष्क पत्तन के विकास के लिए चिह्नित वर्धा जिले में पारदोसी तथा दोरली गाँव में स्थित भूमि पर लागू होता है।

## 2. परिभाषा

- (क). “बोर्ड”, पत्तन के संबंध में अर्थात् पत्तन के लिए महापत्तन न्यास अधिनियम, 1963 के अधीन गठित न्यासी बोर्ड।
- (ख). “टीएएमपी”, अर्थात् महापत्तन न्यास अधिनियम, 1963 की धारा 47-क के अधीन गठित महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण।
- (ग). “अध्यक्ष”, अर्थात् महापत्तन न्यास अधिनियम, 1963 की धारा 14 के अधीन बोर्ड का अध्यक्ष और उनके स्थान पर कार्य करने के लिए नियुक्त व्यक्ति शामिल है।
- (घ). “भूमि” का अर्थ महापत्तन न्यास अधिनियम, 1963 की धारा 2(क) में दिया गया अर्थ होगा।

## 3. पत्तन भूमि के आबंटन के लिए दरमान:

## 3.1. नीचे निर्दिष्ट दरों के अनुसार शुष्क पत्तन के विकास के लिए भूमि का आबंटन:

क्र.सं.	क्षेत्र	वार्षिक पट्टा किरायों के रूप में आरक्षित कीमत (रु. प्रति वर्ग मी. प्रतिवर्ष)
1	पारदोसी तथा दोरली, जिला वर्धा, महाराष्ट्र में शुष्क पत्तन क्षेत्र के भीतर भूमि	70/-

## 3.2. वार्षिक वृद्धि:

उपर्युक्त खंड 3.1 में उल्लिखित निर्धारित दरमान वार्षिक पट्टा किरायों पर 2 प्रतिशत वार्षिक की दर से वार्षिक वृद्धि के अधीन होगा जबतक कि लागू कानूनों द्वारा अन्यथा संशोधित नहीं किया जाता है।

## 3.3. दरमानों में संशोधन:

शुष्क पत्तन क्षेत्र में भूमि के पट्टा के लिए दरमान लागू भूमि नीति दिशानिर्देशों के अनुसार सक्षम प्राधिकारी के अनुमोदन से पांच वर्षों में एक बार पुनर्निर्धारित किया जाएगा। संशोधित पट्टा किराये सक्षम प्राधिकारी द्वारा पारित आदेश के कार्यान्वयन की तारीख से लागू नये पट्टों पर लागू होंगे।

## 4. निबंधन एवं शर्तें:

## 4.1. विनियम:

दरमान भूमि प्रबंधन हेतु नीति दिशानिर्देश, 2015 में निर्धारित निबंधन एवं शर्तों और अनुवर्ती संशोधनों (यदि कोई हो) और समय-समय पर सरकार द्वारा संप्रेषित अन्य लागू कानूनों तथा विनियमों के अधीन होंगे। .

## 4.2. मार्गाधिकार अनुमति:

शुष्क पत्तन क्षेत्र के भीतर पाइपलाइन्/कन्वेयर आदि बिछाने के लिए (यदि अपेक्षित हो) मार्गाधिकार अनुमति बोर्ड के अनुमोदन से दी जाएगी। मार्गाधिकार अनुमति देने के लिए किसी पक्ष को भूमि का कोई आबंटन नहीं किया जाएगा। ये सामान्य उपोक्ता आधार पर लागू होंगे और यदि किसी अन्य पक्ष द्वारा इसी पाइपलाइन की अपेक्षा की जाती है तो इसे पक्षकारों तथा पत्तन न्यास बोर्ड के बीच यथा सहमत शर्तों पर इसे स्पेयर किया जाएगा। पक्षकार पत्तन द्वारा विनिर्दिष्ट शर्तों से बंधे होंगे।

\*\*\*\*\*

**TARIFF AUTHORITY FOR MAJOR PORTS****NOTIFICATION**

Mumbai, 11th December, 2018

**No. TAMP/62/2018- JNPT.**—In exercise of the powers conferred by Section 49 of the Major Port Trusts Act, 1963 (38 of 1963), the Tariff Authority for Major Ports hereby disposes of the proposal received from Jawaharlal Nehru Port Trust, seeking approval of Lease Rental for allotment of Entire Dry Port area at Wardha for development of ICD cum Industrial Park as in the Order appended hereto.

**Tariff Authority for Major Ports****Case No. TAMP/62/2018- JNPT****Jawaharlal Nehru Port Trust**

...

**Applicant****QUORUM**

- (i). Shri. T.S. Balasubramanian, Member (Finance)
- (ii). Shri. Rajat Sachar, Member (Economic)

**ORDER**(Passed on this 27<sup>th</sup> day of November 2018)

This case relates to the Proposal received from Jawaharlal Nehru Port Trust seeking approval of Lease Rental for allotment of Entire Dry Port area at Wardha for development of ICD cum Industrial Park.

2. This Authority vide its Order no. TAMP/6/2018-JNPT dated 07 May 2018 has fixed lease rent for allotment of part of land (Phase-I) in Dry Port Area at Parsodi and Dorli in Wardha District, Maharashtra on lease basis for development of Inland Container Depot. The Order has been notified in the Gazette of India on 31 May 2018 vide Gazette No. 205. Vide the said Order, a lease rent of ₹ 130/- per sq.m per annum has been fixed for Phase-I of the Project, based on the proposal of JNPT

3.1. Subsequent to passing of the above referred Order, the JNPT vide its e-mail dated 23 May 2018 had forwarded to us a copy of the Minutes of the stakeholder meeting conducted by JNPT on 10 May 2018 at the JNPT premises. From the Minutes of the Meeting, it was, *interalia*, seen that during the meeting, the JNPT had put forth the following two options before the potential bidders:

- (i) Bidding for development of ICD plot only (Phase 1) at a lease rent of ₹ 130/- per sq.m. per annum.
- (ii) Bidding for development of ICD cum Industrial plot (Entire area i.e. Phase 1 + Phase 2 + Phase 3) at a lease rent of ₹ 70/- per sq.m. per annum.

3.2. In this connection, it was, *interalia*, communicated to JNPT vide our letter no. TAMP/6/2018-JNPT dated 15 June 2018 that the lease rent of ₹ 130/- per sq.m per annum, which has been approved by the Authority vide Order of May 2018, is based on the proposal of JNPT, by taking into account the acquisition cost and development cost pertaining to Phase 1 only. If the JNPT intends to allot the entire dry port area involving all the three phases at ₹ 70/- per sq.m. per annum, the reserve price of the entire dry port area will have to be notified by the Authority based on Clause 11.2(c) of the amended Land Policy Guidelines, 2014. Thus, the JNPT was requested to come up with a proposal for fixing the lease rental for the entire dry port area, following the amended Land Policy Guidelines of 2014.

4.1. Accordingly, the JNPT vide its communication dated 08 August 2018 has submitted its proposal seeking approval of Annual Lease Rental for allotment of Entire Dry Port area at Wardha for development of ICD cum Industrial Park.

4.2. The submissions made by the JNPT in its proposal dated 08 August 2018 are summarised below:

- (i) 346 acres of land area has been acquired by JNPT in the Sindhi village of the Wardha District to set up Dry Port.
- (ii) Initially, it was decided to develop the land in three phases. About 82 acres was envisaged to be developed in 1<sup>st</sup> phase as an Inland Container Depot (ICD) and the 2<sup>nd</sup> and 3<sup>rd</sup> phases were envisaged to be developed as Industrial area. Accordingly, based on JNPT's proposal, TAMP passed an Order in May 2018 fixing rental for 1<sup>st</sup> phase at ₹ 130/- per sq.m per annum.



- (iii) In the meanwhile, based on the discussions that the JNPT had with various stakeholders on 22.02.2018 and 20.03.2018, it has been decided that the port shall provide options to the prospective bidders to bid either for the entire area of dry port or for phase – I only.
- (iv) It was also decided to exclude certain cost components to be incurred by JNPT incase the entire area gets allotted. The cost heads such as internal roads, levelling & consolidation, fuel station and railway handling shall not be included as the prospective bidder would develop the facility as per his requirement.
- (v) Since there would be a reduction in the development costs to be incurred by the JNPT if the entire land gets allotted at a go, the proposal under reference has been formulated to fix rental for the entire dry port area.
- (vi) The dry port is proposed to be developed in phase wise investment and the area proposed for each phase is mentioned below.

Land Use Statement- Phase-Wise				
Use	Plot No.	PHASE 1 Plot Area in Sqmt	PHASE 2 Plot Area in Sqmt	PHASE 3 Plot Area in Sqmt
<b>DEVELOPMENT AREA - DEVELOPER</b>				
Inland Container Depot (ICD)	1	49544.63	-	-
Container Yard (CY)	2	15557.49	19858.19	-
Warehouse (WH)	3	28290.44	7290.18	-
LIQUID	4	5084.87	12800.09	-
PA/WS	5	22164.01	19611.70	-
COLD	6	9722.08	3565.09	-
Truck Terminal (TT)	7	18954.94	-	-
Empty Container (EC)	9	9612.07	6641.66	-
Residential	14	9443.85	13110.17	-
Commercial	15	19010.12	12981.42	-
Open Space	18	23497.00	-	-
Fire Station	20	6428.47	-	-
Industry Plot	1 to 26	-	-	394488.26
Expansion -E-1	21	36915.23	28501.44	-
Expansion -E-2	22	10130.32	-	-
Expansion -E-3	1 to 7	-	-	162653.54
Internal Road-IR-1	IR-1	14944.604	2250.00	-
	<b>Area in Sqm</b>	<b>279300.11</b>	<b>113499.75</b>	<b>557141.80</b>
	<b>Area in Acres</b>	<b>69.83</b>	<b>28.37</b>	<b>139.29</b>
<b>COMMON AREA - JNPT</b>				
RLY YARD	8	47679.88	-	-
RTG	10	5561.97	-	-
RLY W	11	4577.72	-	-
RLY H AREA	12	35335.00	-	41582.59
Admin Building	13	6445.72	3909.70	-
Weigh Bridge (WB)	19	8947.00	-	-
Utility	16 /16A / 16B	4794.98	11335.47	20753.40
Fuel Station	17	2578.88	1630.81	1220.00
Open Space	18A / 18B	-	19015.06	61541.96
Main Entry Road -R-1	1	16922.07	-	-
Road along Rly yard-R2	2	26600.00	-	-
Main Entry Road -R-3	3	10152.90	-	-
Main Entry Road -R-4	4	-	-	49338.87
Road along Rly yard-R5	5	-	-	15608.49
Main Entry Road -R-6	6	-	-	24858.23
Landscape along Boundary	-	3025.00	6675.00	19505.00
<b>Area in Sqm</b>		<b>172621.11</b>	<b>31230.58</b>	<b>233188.53</b>
<b>Area in Acres</b>		<b>43.16</b>	<b>7.81</b>	<b>58.30</b>

Land Use Statement- Phase-Wise				
Use	Plot No.	PHASE 1	PHASE 2	PHASE 3
		Plot Area in Sqmt	Plot Area in Sqmt	Plot Area in Sqmt
Total Dry Port Area	Total Area in Sgm	451921.23	157840.50	790330.33
	Total Area in Acres	112.98	36.18	197.58
	Total Area in Ha	45.19	15.78	79.03

Total Area of the Dry Port project: 140.01 Ha

Total Saleable Area at the Dry Port project: 129.37 Ha (323.42 Acres)

(vii) **Estimated Project Development Cost**

In case the private investor bids for the entire area, then the port may not need to incur much of the internal infrastructure costs such as internal roads, building works etc. Accordingly, the appropriate costs have been removed from the overall cost to be recovered from the lessee. The costs envisaged to be met by JNPT (considering all phases) are the following:

Component	Value (in ` )
Construction of Internal Roads	The internal roads shall be developed by the selected ICD Operator as per their business plan and requirement. Hence, the cost has not been included here.
Construction of Building Works	The selected developer shall construct admin building and provide office space to the dry port users. Hence, the cost has not been included in JNPT's expense head.
Levelling & Consolidation	In case of entire area being bid out to a single party, the land levelling and consolidation shall be in the scope of the private party and he shall develop the plots as per his business plan. Hence, the same has not been included in the expenses of JNPT.
Construction of Fuel Stations	The fuel station for the project is planned to be allotted to a 3rd party for development. Hence, not included in JNPT's expenses.
Construction of Railway Handling Area	In case of entire area being bid out to a single party, the railway handling area shall be in the scope of the private party. Hence, the same has not been included in the expenses of JNPT.
Construction of Electric Substation	2,70,00,000
Construction of Compound Wall	4,66,20,000
Construction of ESR & Water Supply Pipe Lines	4,95,16,000
Construction of STP & STP Lines	4,81,50,000
Construction of Fire Fighting Station	2,53,00,000
Construction of Entry Exit with Canopy	1,05,00,000
<b>Base Construction Cost (BCC)</b>	<b>20,70,86,000</b>

(viii) **Land Use Plan**

As per the Land Policy Guidelines, the Land can be allotted either on license or on lease basis as per the approved Land use Plan/ Zoning. Since the dry port area is not within the port area in Nhava Sheva, Navi Mumbai; the development plan and land use classification for the said land as specified in Wardha development plan has been considered. The land use for the Dry Port area is currently classified as "Non-Agricultural Zone" as per the NA certificate issued by the Collector, Wardha.

(ix) **Land Allocation outside the Port's Custom Area**

As per Clause 16 of the Land Policy for Major Ports, 2015, the Land outside custom bond area of the Port shall be given on lease basis only. However, in specific cases, the land can be given on license basis for the port related activities, for reasons to be recorded in writing.

As per the Land Use Plan, the area identified for the Dry Port falls outside the Custom Bound Area of JNPT. The area shall be allotted to the selected ICD Developer/ Co-Developer on Lease basis only.

The Land use for the area has been classified as "Non-Agricultural". The conceptual master plan for the dry port envisages plots of various sizes for different identified sectors. However, the overall land usage shall be same for all sectors i.e. Non-Agricultural/ Industrial zone.

(x) **Tenure for Land Allocation**

As per Clause 16.2 of the Land Policy for Major Ports, 2015, land can be leased up to a maximum cumulative period of 30 years with the approval of the Board. For capital intensive project, the Port may decide to fix the tenure of lease for more than 30 years. Such proposals are to be submitted with the recommendations of the Board to the Empowered Committee for its approval. The Port in its land-use plan should identify land which can be allotted on long-term lease basis, i.e. for tenure of 30 years and beyond. In this regard, the tenure for allotment of land is fixed to 30 years as per the applicable guidelines.

Further, the port had submitted a separate proposal to the Empowered Committee for extension of lease period from 30 years to 60 years for industrial plots. In the meeting of the Empowered Committee held in New Delhi on 6<sup>th</sup> June 2018, the committee has approved the allotment of land for industrial development for a tenure of 60 years.

(xi) **Land Allotment Committee**

As per Clause 16.2 (e) of the Land Policy for Major Ports, 2015, a Land Allotment Committee shall be constituted by the Port Trust Board consisting of Deputy Chairman of the Port, and Heads of Departments of Finance, Estate and Traffic. The Land Allotment Committee will finalize the Reserve Price. Accordingly, a Land Allotment Committee consisting of the Deputy Chairman, Chief Manager (Finance), Chief Manager (PPD) and Chief Manager (Traffic) was constituted by the port.

(xii) **Calculation of the Land Lease Rates and Decision of the Land Allotment Committee**

The methodology for land reserve price fixation as specified in the Land Policy for Major Ports has been adopted for the valuation. The valuation of the Dry Port Land as per the parameters specified in the Policy along with the views of LAC on each of the parameters are detailed below:

(a) **State Government's ready reckoner of land values**

The vicinity of the port may be referenced to be the region covering the villages of Parsodi and Dorli, as given below:

- Village Parsodi, Tal-Seloo, Dist.-Wardha

- Village Dorli, Tal-Seloo, Dist.- Wardha

The Website of Department of Registration & Stamps, Government of Maharashtra maintains and displays the data related to the Ready Reckoner values of the land and properties in various districts of Maharashtra. The website has been used as a reference source for the ready reckoner values of the land in the villages identified above. The data gathered from the website has been summarized below;

Ready Reckoner Rates ( Rs per sq. mt.) for 2017			
Sl. No.	Village	Rates ( ₹ Per sq.mt.)	Classification
1	Village Parsodi, Tal-Seloo, Dist.-Wardha	740	Non-Agricultural
2	Village Dorli, Tal-Seloo, Dist.- Wardha	1090	Non-Agricultural

Basis the above details, the calculation of lease rentals is as follows:

	Unit	Value	Source
Government ready reckoner Value of the plot of Land (per sq.m)	Rs.	1090	IGR Maharashtra Website. The maximum of the per sq.m.rates for Parsodi and Dorli has been considered.
Lease Rental @ 6% per annum	Rs. Per annum	65.4	
Lease Rental per sq.m. per Month	Rs.per month per sq.m.	5.45	
Lease Rental per 100 sq.m. per month	Rs. Per 100 sq.m. per month	545	

b) **Highest rate of relevant transactions registered in last three years in the Port's vicinity:**

The vicinity of the port may be referenced to be the region covering the villages of Parsodi and Dorli. However, it was observed that the current land acquired by JNPT is the latest land transaction concluded in the area and may be treated as the latest ones. The same has also been verified for the site's vicinity through the online "e-search" facility for transactions available on the website of Department of Registration & Stamps, Government of Maharashtra i.e.

<https://esearchigr.maharashtra.gov.in/testingesearch/wfsearch.aspx>

The rate of land acquired by the port has been valued at ₹ 16.45 lakhs per acre and additionally a compensation of ₹ 7 Lakhs per acre was given to the farmers. The effective land value (including stamp duty, registration charges etc.) thus was ₹ 23.45 Lakhs per acre (₹ 580 per sq.mt.).

The amount for lease rent works out to be around ₹ 35 per sq. mt. per annum ( $₹ 580 \times 6\% = 35$ ), which would not be sufficient to recoup the investments incurred by JNPT and hence the factor has not been considered.

(c) **Highest accepted tender-cum-auction rate of Port land:**

As per the policy, highest accepted tender-cum-auction rate of Port land for similar transactions, updated on the basis of the annual escalation rate approved by the Port Trust Board needs to be considered. However, the port has not floated any such tender for auction-cum-tender for the land in dry port area. Hence, such rates are not available for consideration.

(d) **Rate arrived at by approved valuer**

The appointment of valuer is not envisaged as the subject land has been acquired by the port recently based on the rates indicated by the District Collector and M/s. SICOM Ltd. A fresh valuation is not required since the valuer shall also analyse the rates based on similar factors as enlisted in the “Policy Guidelines for Land Management by Major Ports, 2015”. Therefore, the acquisition cost is the latest cost of land and the same can be considered in addition to the development expenses due to be incurred by the port. Thus, the factor has not been evaluated further.

(e) **Any other factor considered by the Port:**

- (i) The Land Allotment Committee decided to work out the lease rate of the land as per the following approach.
  - (a). Total development cost envisaged to be undertaken by JNPT for entire area development.
  - (b). Cost of acquisition of the land.
- (ii) The idea of adopting these two factors was that these two are the real expenses incurred by JNPT for the land under consideration and JNPT intends to recover the same from the developer.
- (iii) The total development cost of the land incurred by JNPT has been taken as the total investment to be recovered from the developer/ units by way of lease amount. The investments have been phased over a duration of 3 years and additional charges on the overall project cost has been considered. The unit cost of the land has been worked out and the same has been taken as the market value of land, upon which 6% of lease rental has been worked out.
- (iv) As the project of Dry Port is expected to greatly complement the traffic of JN Port, there is no separate expectation of earning high revenues from the land. But the objective is to generate employment, build facility that would facilitate trade and the port and realize investments as soon as possible
- (v) Also, the subject land is not a regular port side land, but is a Dry Port area and hence a different approach is needed to finalize the lease rent for the same. The Port would in any case hold auction for the lease rentals/ other guaranteed rentals at the time of the allotment of the plots to developer/industries.
- (vi) The committee further reviewed the lease rentals charged in various similar industrial estates in the nearby region. It may be noted that the development cost to be incurred on railway siding has not been included for lease calculation considering it as an upfront investment from JNPT to operationalize the project and to keep prices competitive.
- (vii) The land identified for the Dry Port area was acquired by JNPT in the year 2017. The cost of acquisition of the land has also been factored as an investment from JNPT. Since the price has been paid for land acquisition in the year 2017, it is assumed there is no loss of interest and the price remains the same. Subsequently, the land cost for

Phase-I has been proportionately apportioned and considered for investment recovery. The project development cost including the factors such as contingency expenses, insurance, marketing expenses etc. as well as the cost already incurred on the land development has been worked out. The details are as follows:

Parameters	Amount in ₹
Land Acquisition Cost for 140.01 ha government land (including TDS of 10%)	57,55,03,250
Compensation Amount paid to Farmers @ ₹ 7 Lakhs per Acre	24,20,77,290
Year of Purchase	2017
Stamp Duty Paid by JNPT	5785100
Registration Charges Paid by JNPT	32,320
Total Land Area (in Hectares)	140.01
Total Land Area (in Acres)	346
<b>Total Acquisition Cost of 346 acres of Land</b>	<b>82,33,97,960</b>
<b>Development Cost Estimated to be incurred by JNPT on basic infrastructure for all Phases</b>	
Construction of Electric Substation	2,70,00,000
Construction of Compound Wall	4,66,20,000
Construction of ESR & Water Supply Pipe Lines	4,95,16,000
Construction of STP & STP Lines	4,81,50,000
Construction of Fire Fighting Station	2,53,00,000
Construction of Entry Exit with Canopy	1,05,00,000
<b>Base Construction Cost (BCC)</b>	<b>20,70,86,000</b>

**Note:** Contingency cost, cost towards PMC services, marketing expenses and other expenses as indicated in the table above has been worked out in line with the market practice.

(viii) Further, a variation limit of 2% for fuel cost, labor cost etc. and 2% PMC charges has been added to the **base construction cost (BCC)**.

Component	Unit	₹
Variation Limit due to increase in Fuel Cost, Labor Cost etc.	2% of BCC	41,41,720
Project Monitoring Consultant Expenses	2% of BCC	41,41,720

(ix) Further, the project construction cycle has been assumed to be phase wise across 3 years in the following manner. The percentage completion of construction per year has been considered keeping in view the construction schedule of similar projects undertaken by JNPT and the general industry trends in EPC works of similar nature.

Year wise Percentage construction		
Year 1	Year 2	Year 3
35%	50%	15%

(x) Subsequently, the year wise marketing expenses as well as monitoring expenses have been added to arrive at the final value of the landed project cost. The cost expenses for each head (Insurance, contingency, marketing etc.) have been considered keeping in view the general industry practice and projects of similar scale.

Parameter	Unit	Year		
		2018	2019	2020
Escalation Factor (y-o-y)	2% per annum	1.000	1.020	1.040
Percentage Construction Factor		35%	50%	15%
Total Civil Cost (including Escalation)	`	7,24,80,100	10,56,13,860	3,23,17,841
Insurance/Tax	1% of Y-O-Y Cost	7,24,801.00	10,56,139	3,23,178
Preliminary cost	1% of Y-O-Y Cost	7,24,801.00	10,56,139	3,23,178
Contingency Cost	3% of Y-O-Y Cost	21,74,403.00	31,68,416	9,69,535
Marketing and advertisement Cost	1% of Y-O-Y Cost	7,24,801.00	10,56,138.60	3,23,178
<b>Total Project Cost (Excluding IDC and including PM Charges and variation limit of 2% each)</b>	₹	<b>7,68,28,906</b>	<b>11,19,50,692</b>	<b>3,42,56,910</b>
<b>Total Project Cost (Excluding IDC and including PM Charges and variation limit of 2% each)</b>	₹	<b>23,13,19,948</b>		

(xi) **Pricing benchmarking in the region**

Existing rates in the similar estates or industrial parks in the region have been considered for benchmarking the land rates. On a regional landscaping of similar facilities, few of the best estates offered by Maharashtra Industrial Development Corporation (MIDC) in locations such as Wardha and Nagpur has been referred. [A summary of the plots in MIDC in Wardha and Nagpur regions has been furnished by JNPT]

For the purpose of analysis in this proposal, a reference range of MIDC average rates in nearby regions within 200 kms from Dry Port Wardha i.e. ₹ 200 to ₹ 2130 per sq. mt. has been adopted by JNPT. The MIDC regions nearer to Nagpur have established facilities, connectivity and client base, the land rates tend to get higher. The highest one being Nagpur (Hingna) with INR 2130 per square meter. The industrial land rates are significantly low in regions far from Nagpur.

(xii) **Calculation of Lease Rentals:**

The approach adopted for the land pricing is consistent with the latest guidelines and is as follows:

	Amount in ₹
Actual cost of 346 acres of land in the year 2017	82,33,97,960
Development cost	23,13,19,948
<b>Total Cost to be Recovered from the Developer</b>	1,05,47,17,908
Cost of Land per Acre (including development charges) of All Phases area (Considering Saleable Area of 319.26 acres)	33
Market Value of Land per sq.m.	<b>817.23</b>
<b>Annual Lease Rental @ 6% of market value (₹ per sq.m.)</b>	49.03
	<b>Say (50)</b>

(f) **Conclusion**

As per clause 13 (a) of the Policy Guidelines for Land Management by Major Ports, 2015", the highest of the rates arrived at by the five factors listed above shall be considered. Hence, the annual lease rental of **₹ 65.4 (Say ₹ 70) per sq.mt per annum** has been considered by the land allotment committee as the recommended rate. This price was also compared with the prevailing rates in the other similar industrial areas around the site.

4.3. Accordingly, the JNPT has sought approval for the following:

Sr. No.	Zone	Reserve Price in terms of Annual Lease Rentals (₹ per sq.mt per annum)
1	Land inside the Dry Port area in Parsodi and Dorli, Distt. Wardha, Maharashtra	70/-

4.4. The proposal of JNPT has the approval of its Board of Trustees. The JNPT has forwarded a copy of the Board resolution.

5. In accordance with the consultative procedure prescribed, a copy of the proposal of JNPT dated 8 August 2018 was forwarded vide our letter dated 14 August 2018 to the concerned users/ user organisations seeking their comments. None of the users/ Associations and Terminal Operators have furnished their comments, till the case was taken up for finalization.

6. Based on a preliminary scrutiny of the proposal, the JNPT was requested vide our letter dated 5 September 2018 to furnish some information/ clarification. The JNPT has responded vide its email dated 26 September 2018. The information/ clarification sought by us and the response of JNPT thereon are tabulated below:

Sl. No.	Information sought by us	Reply of JNPT
1.	The JNPT had some, few months back, come up with a proposal for fixing of rentals for phase – I of land to be developed at Wardha for development of ICD cum Industrial park. Based	

	on the proposal of the port and after following the consultation process, the Authority vide its Order no. TAMP/6/2018-JNPT dated 7 May 2018 had fixed lease rent of ` 130/- per sq.m per annum for the phase – I of the land. Now, the port intends to provide option to the prospective bidders to bid either for entire area of the Dry Port of the Phase-I only. The lease rent for allotment of Entire Dry Port area at Wardha is proposed by the port at ` 70/- per sq.m per annum. In this backdrop, the JNPT to clarify/ furnish the following:	
(a).	The proposed rental for the entire area in the current proposal at almost half of the rental fixed for phase – I of land to be developed at Wardha, to be justified, considering that lease rent for Phase-I has already been levied at ` 130/- per sq.mtr. per annum.	<p>It may be noted that the lease rentals for the proposed area have been calculated on the basis of Clause 13 (a) of the "Policy Guidelines for Land Management by Major Ports, 2014-amended" and the following factors have been analysed.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>State Government's ready reckoner of land values</li> <li>Highest rate of relevant transactions registered in last three years in the Port's vicinity</li> <li>Highest accepted tender-cum-auction rate of Port land</li> <li>Rate arrived at by approved valuer</li> <li>Any other factor considered by the Port (Cost of land acquisition for the land identified for the Dry Port + Cost of development of the infrastructure facilities to be spent by JNPT)</li> </ol> <p>In case of proposal submitted earlier to the Authority, the factor (e) was the highest since the cost of land (proportionate to Phase-I) and the Cost of development apportioned over the saleable area in Phase-I amounted to a rental value of ` 130 per sq.m per annum.</p> <p>However, in case of the Entire Area, the port has envisaged that the following costs shall not be borne by JNPT on account of reasons as mentioned alongside:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li><b>Construction of Internal Roads:</b> The internal roads shall be developed by the selected ICD Operator as per their business plan and requirement. Hence, the cost has not been included.</li> <li><b>Construction of Building Works:</b> The selected developer shall construct admin building and provide office space to the dry port users. Hence, the cost has not been included in JNPT's expense head.</li> <li><b>Levelling &amp; Consolidation:</b> In case of entire area being bid out to a single party, the land levelling and consolidation shall be in the scope of the private party and he shall develop the plots as per his business plan. Hence, the same has not been included in the expenses of JNPT.</li> <li><b>Construction of Fuel Stations:</b> The fuel station for the project is planned to be allotted to a 3rd party for development. Hence, not included in JNPT's expenses.</li> <li><b>Construction of Railway Handling Area:</b> In case of entire area being bid out to a single party, the railway handling area shall be in the scope of the private party. Hence, the same has not been included in the expenses of JNPT.</li> </ol> <p>It is to be noted that in case of entire area, while the expense of JNPT has decreased, the saleable area has increased to 129.37 Ha, thereby reducing the overall amount per unit of saleable area i.e. Rs. 50 per sq.mt, per annum.</p> <p>As per the proposal submitted by the port for Entire Area, the factor a) of the Clause 13 (a) of "Policy Guidelines for Land Management by Major Ports, 2014 amended" i.e the Ready Reckoner rates are the highest i.e Rs. 65.4 per sq. mt per annum which has been rounded off to nearest multiple</p>

		of 10 i.e Rs.70 per sq.mt per annum,																																																
	<p>The proposed rental of ₹ 70/- per sq.mtr. per annum for the entire Dry Port area to be reconciled (with a reconciliation statement) with the approved rate of ₹ 130/- per sq.mtr. per annum for Phase-I.</p>	<p>The lease rentals as mentioned above are reconciled herein for ready reference:</p> <table><tr><th>Sr. No</th><th>Item</th><th>Phase-I</th><th>Entire Area</th></tr><tr><td>1.</td><td>State Government's ready reckoner of land values</td><td>₹ 65.4/m<sup>2</sup>/year (Say 70)</td><td>₹ 65.4/m<sup>2</sup>/year (Say 70)</td></tr><tr><td>2.</td><td>Highest rate of relevant transactions registered in last three years in the Port's vicinity</td><td>₹ 35/m<sup>2</sup>/year</td><td>₹ 35/m<sup>2</sup>/year</td></tr><tr><td>3.</td><td>Highest accepted tender-cum-auction rate of Port land</td><td>Not applicable</td><td>Not applicable</td></tr><tr><td>4.</td><td>Rate arrived at by approved valuer</td><td>Same as Acquisition cost ₹35/m<sup>2</sup>/year</td><td>Same as Acquisition cost ₹ 35/m<sup>2</sup>/year</td></tr><tr><td>5.</td><td>Any other factor considered by the Port</td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td>a. Area</td><td>35 HA</td><td>140 HA</td></tr><tr><td></td><td>b. Cost of land considered</td><td>₹ 20.60 Crore (25% 82.33 Crore)</td><td>₹ 82.33 Crore</td></tr><tr><td></td><td>c. Development Cost</td><td>₹ 13.11 Crore</td><td>₹ 20.70 Crore</td></tr><tr><td></td><td>d. Cost per unit of saleable area</td><td>₹ 2036.08 per sq. m.</td><td>₹ 817 per sq. m.</td></tr><tr><td></td><td>e. Annualized Lease Rental (@6% of cost per unit)</td><td>₹ 130/m<sup>2</sup>/year</td><td>₹ 50/m<sup>2</sup>/year</td></tr><tr><td>6.</td><td>Highest of factors as stated above in Para 1 to 5</td><td>₹ 130 per sq. m. per annum</td><td>₹ 70 per sq. m. per annum</td></tr></table>	Sr. No	Item	Phase-I	Entire Area	1.	State Government's ready reckoner of land values	₹ 65.4/m <sup>2</sup> /year (Say 70)	₹ 65.4/m <sup>2</sup> /year (Say 70)	2.	Highest rate of relevant transactions registered in last three years in the Port's vicinity	₹ 35/m <sup>2</sup> /year	₹ 35/m <sup>2</sup> /year	3.	Highest accepted tender-cum-auction rate of Port land	Not applicable	Not applicable	4.	Rate arrived at by approved valuer	Same as Acquisition cost ₹35/m <sup>2</sup> /year	Same as Acquisition cost ₹ 35/m <sup>2</sup> /year	5.	Any other factor considered by the Port				a. Area	35 HA	140 HA		b. Cost of land considered	₹ 20.60 Crore (25% 82.33 Crore)	₹ 82.33 Crore		c. Development Cost	₹ 13.11 Crore	₹ 20.70 Crore		d. Cost per unit of saleable area	₹ 2036.08 per sq. m.	₹ 817 per sq. m.		e. Annualized Lease Rental (@6% of cost per unit)	₹ 130/m <sup>2</sup> /year	₹ 50/m <sup>2</sup> /year	6.	Highest of factors as stated above in Para 1 to 5	₹ 130 per sq. m. per annum	₹ 70 per sq. m. per annum
Sr. No	Item	Phase-I	Entire Area																																															
1.	State Government's ready reckoner of land values	₹ 65.4/m <sup>2</sup> /year (Say 70)	₹ 65.4/m <sup>2</sup> /year (Say 70)																																															
2.	Highest rate of relevant transactions registered in last three years in the Port's vicinity	₹ 35/m <sup>2</sup> /year	₹ 35/m <sup>2</sup> /year																																															
3.	Highest accepted tender-cum-auction rate of Port land	Not applicable	Not applicable																																															
4.	Rate arrived at by approved valuer	Same as Acquisition cost ₹35/m <sup>2</sup> /year	Same as Acquisition cost ₹ 35/m <sup>2</sup> /year																																															
5.	Any other factor considered by the Port																																																	
	a. Area	35 HA	140 HA																																															
	b. Cost of land considered	₹ 20.60 Crore (25% 82.33 Crore)	₹ 82.33 Crore																																															
	c. Development Cost	₹ 13.11 Crore	₹ 20.70 Crore																																															
	d. Cost per unit of saleable area	₹ 2036.08 per sq. m.	₹ 817 per sq. m.																																															
	e. Annualized Lease Rental (@6% of cost per unit)	₹ 130/m <sup>2</sup> /year	₹ 50/m <sup>2</sup> /year																																															
6.	Highest of factors as stated above in Para 1 to 5	₹ 130 per sq. m. per annum	₹ 70 per sq. m. per annum																																															
(c).	<p>In the proposal of JNPT, which had culminated into the tariff Order of May 2018, the base construction cost for phase – I was considered at ₹ 13.11 crores. However, in the current proposal, the base construction cost for the entire area is estimated at ₹ 20.71 crores only. A comparative position of the base construction cost is given below:</p> <table><tr><th>Description of work</th><th>As considered in May 2018 Order</th><th>As proposed by JNPT in August 2018</th></tr><tr><td>Construction of Building Works</td><td>3,31,78,572.60</td><td>-</td></tr><tr><td>Construction of Electric Substation</td><td>67,55,716.05</td><td>2,70,00,000.00</td></tr><tr><td>Construction of Compound Wall</td><td>1,16,64,869.72</td><td>4,66,20,000.00</td></tr><tr><td>Construction of ESR &amp; Water Supply Pipe Lines</td><td>1,23,89,482.82</td><td>4,95,16,000.00</td></tr><tr><td>Construction of STP &amp; STP Lines</td><td>1,20,47,693.63</td><td>4,81,50,000.00</td></tr></table>	Description of work	As considered in May 2018 Order	As proposed by JNPT in August 2018	Construction of Building Works	3,31,78,572.60	-	Construction of Electric Substation	67,55,716.05	2,70,00,000.00	Construction of Compound Wall	1,16,64,869.72	4,66,20,000.00	Construction of ESR & Water Supply Pipe Lines	1,23,89,482.82	4,95,16,000.00	Construction of STP & STP Lines	1,20,47,693.63	4,81,50,000.00	<p>As mentioned in Para 1 above, the port has envisaged that the following costs shall not be borne by JNPT in case of entire area allotment:</p> <p>a) <b>Construction of Internal Roads:</b> The internal roads shall be developed by the selected ICD Operator as per their business plan and requirement. Hence, the cost has not been included.</p> <p>b) <b>Construction of Building Works:</b> The selected developer shall construct admin building and provide office space to the dry port users. Hence, the cost has not been included in JNPT's expense head.</p> <p>c) <b>Levelling &amp; Consolidation:</b> In case of entire area being bid out to a single party, the land levelling and consolidation shall be in the scope of the private party and he shall develop the plots as per his business plan. Hence, the same has not been included in be expenses of JNPT.</p> <p>d) <b>Construction of Fuel Stations:</b> The fuel station for the project is planned to be allotted to a 3rd party for development. Hence, not included in JNPT's expenses.</p>																														
Description of work	As considered in May 2018 Order	As proposed by JNPT in August 2018																																																
Construction of Building Works	3,31,78,572.60	-																																																
Construction of Electric Substation	67,55,716.05	2,70,00,000.00																																																
Construction of Compound Wall	1,16,64,869.72	4,66,20,000.00																																																
Construction of ESR & Water Supply Pipe Lines	1,23,89,482.82	4,95,16,000.00																																																
Construction of STP & STP Lines	1,20,47,693.63	4,81,50,000.00																																																



	<table><tr><td>Levelling &amp; Consolidation</td><td>2,64,60,000.00</td><td>-</td></tr><tr><td>Construction of Fire Fighting Station</td><td>63,30,356.15</td><td>2,53,00,000.00</td></tr><tr><td>Construction of Railway Handling Area</td><td>1,96,00,000.00</td><td>-</td></tr><tr><td>Construction of Entry Exit with Canopy</td><td>26,27,222.91</td><td>1,05,00,000.00</td></tr><tr><td><b>Base Construction Cost (BCC)</b></td><td><b>13,10,53,914 .00</b></td><td><b>20,70,86,000.00</b></td></tr></table> <p>From the above, it is seen that in the current proposal, the cost towards Construction of Building Works, Levelling &amp; Consolidation, Construction of Railway Handling Area have not been considered, as stated by the JNPT in its proposal in the current proposal. The exclusion of the above cost components from the base construction cost to be justified.</p>	Levelling & Consolidation	2,64,60,000.00	-	Construction of Fire Fighting Station	63,30,356.15	2,53,00,000.00	Construction of Railway Handling Area	1,96,00,000.00	-	Construction of Entry Exit with Canopy	26,27,222.91	1,05,00,000.00	<b>Base Construction Cost (BCC)</b>	<b>13,10,53,914 .00</b>	<b>20,70,86,000.00</b>	<p>e) <b>Construction of Railway Handling Area:</b> In case of entire area being bid out to a single party, the railway handling area shall be in the scope of the private party. Hence, the same has not been included in the expenses of JNPT.</p> <p>The cost mentioned in earlier proposal is 25% (35 ha/140 ha) of the total cost envisaged for the activity and has been apportioned as per the extent of area to be developed i.e. 35 ha 25% of 140 ha. In case of entire area, 100% amount has been taken.</p> <table><tr><th>Description of work</th><th>As considered in May 2018 Order (Amount proportionate to the Land Area in Phase-I)</th><th>As proposed by JNPT in August 2018 (Total Cost of the Facility)</th><th>% of total cost</th></tr><tr><td>(A)</td><td>(B)</td><td>(c)</td><td>(D)= B/C</td></tr><tr><td>Construction of Building Works</td><td>3,31,78,572.60</td><td>-</td><td>-</td></tr><tr><td>Construction of Electric Substation</td><td>67,55,716.05</td><td>2,70,00,000.00</td><td>25%</td></tr><tr><td>Construction of Compound Wall</td><td>1,16,64,869.72</td><td>4,66,20,000.00</td><td>25%</td></tr><tr><td>Construction of ESR &amp; Water supply pipe lines</td><td>1,23,89,482.82</td><td>4,95,16,000.00</td><td>25%</td></tr><tr><td>Construction of STP &amp; STP Lines</td><td>1,20,47,693.63</td><td>4,81,50,000.00</td><td>25%</td></tr><tr><td>Levelling &amp; Consolidation</td><td>2,64,60,000.00</td><td>-</td><td>-</td></tr><tr><td>Construction of Fire Fighting Station</td><td>63,30,356.15</td><td>2,53,00,000.00</td><td>25%</td></tr><tr><td>Construction of Railway Handling Area</td><td>1,96,00,000.00</td><td>-</td><td>-</td></tr><tr><td>Construction of Entry Exit with Canopy</td><td>26,27,222.91</td><td>1,05,00,000.00</td><td>25%</td></tr><tr><td><b>Base Construction Cost (BCC)</b></td><td><b>13,10,53,914.00</b></td><td><b>20,70,86,000.00</b></td><td></td></tr></table>	Description of work	As considered in May 2018 Order (Amount proportionate to the Land Area in Phase-I)	As proposed by JNPT in August 2018 (Total Cost of the Facility)	% of total cost	(A)	(B)	(c)	(D)= B/C	Construction of Building Works	3,31,78,572.60	-	-	Construction of Electric Substation	67,55,716.05	2,70,00,000.00	25%	Construction of Compound Wall	1,16,64,869.72	4,66,20,000.00	25%	Construction of ESR & Water supply pipe lines	1,23,89,482.82	4,95,16,000.00	25%	Construction of STP & STP Lines	1,20,47,693.63	4,81,50,000.00	25%	Levelling & Consolidation	2,64,60,000.00	-	-	Construction of Fire Fighting Station	63,30,356.15	2,53,00,000.00	25%	Construction of Railway Handling Area	1,96,00,000.00	-	-	Construction of Entry Exit with Canopy	26,27,222.91	1,05,00,000.00	25%	<b>Base Construction Cost (BCC)</b>	<b>13,10,53,914.00</b>	<b>20,70,86,000.00</b>	
Levelling & Consolidation	2,64,60,000.00	-																																																															
Construction of Fire Fighting Station	63,30,356.15	2,53,00,000.00																																																															
Construction of Railway Handling Area	1,96,00,000.00	-																																																															
Construction of Entry Exit with Canopy	26,27,222.91	1,05,00,000.00																																																															
<b>Base Construction Cost (BCC)</b>	<b>13,10,53,914 .00</b>	<b>20,70,86,000.00</b>																																																															
Description of work	As considered in May 2018 Order (Amount proportionate to the Land Area in Phase-I)	As proposed by JNPT in August 2018 (Total Cost of the Facility)	% of total cost																																																														
(A)	(B)	(c)	(D)= B/C																																																														
Construction of Building Works	3,31,78,572.60	-	-																																																														
Construction of Electric Substation	67,55,716.05	2,70,00,000.00	25%																																																														
Construction of Compound Wall	1,16,64,869.72	4,66,20,000.00	25%																																																														
Construction of ESR & Water supply pipe lines	1,23,89,482.82	4,95,16,000.00	25%																																																														
Construction of STP & STP Lines	1,20,47,693.63	4,81,50,000.00	25%																																																														
Levelling & Consolidation	2,64,60,000.00	-	-																																																														
Construction of Fire Fighting Station	63,30,356.15	2,53,00,000.00	25%																																																														
Construction of Railway Handling Area	1,96,00,000.00	-	-																																																														
Construction of Entry Exit with Canopy	26,27,222.91	1,05,00,000.00	25%																																																														
<b>Base Construction Cost (BCC)</b>	<b>13,10,53,914.00</b>	<b>20,70,86,000.00</b>																																																															
(d).	In the earlier proposal of JNPT which had culminated into the tariff Order of May 2018, out of the area of 86.36 acres of land to be developed in phase – 1, the saleable area was considered as 42.78 acres, which works out to about 50% of the total area to be developed in phase – I. In the current proposal, out of the total area of land at 346 acres, 319.26 acres of land is envisaged to be saleable, which works out to about 92% of the total area. The reason for considering more area for sale in the proposal under reference may be explained considering that taking in more saleable area has the effect of reducing the lease rentals.	<p>In case of entire area, the development activities for the entire project shall be done by the private developer and only the basic infrastructure shall be developed by JNPT. The area pertaining to those facilities only has been deducted from the overall area to arrive at the saleable area:</p> <table><tr><th>Sr. No.</th><th>Facility</th><th>Area (In Ha)</th></tr><tr><td>1.</td><td>Total Area</td><td>140.01</td></tr><tr><td>2.</td><td><b>Less:</b></td><td></td></tr><tr><td>3.</td><td>Railway Yard</td><td>4.77</td></tr><tr><td>4.</td><td>RTG</td><td>0.56</td></tr><tr><td>5.</td><td>Railway Workshop</td><td>0.46</td></tr><tr><td>6.</td><td>Railway handling Area</td><td>3.53</td></tr><tr><td>7.</td><td>Utility</td><td>0.48</td></tr><tr><td>8.</td><td>Fuel Station</td><td>0.26</td></tr><tr><td>9.</td><td><b>Sub-Total</b></td><td><b>10.65</b></td></tr><tr><td>10.</td><td><b>Net Area (Saleable)</b></td><td><b>129.37 Ha</b></td></tr></table>	Sr. No.	Facility	Area (In Ha)	1.	Total Area	140.01	2.	<b>Less:</b>		3.	Railway Yard	4.77	4.	RTG	0.56	5.	Railway Workshop	0.46	6.	Railway handling Area	3.53	7.	Utility	0.48	8.	Fuel Station	0.26	9.	<b>Sub-Total</b>	<b>10.65</b>	10.	<b>Net Area (Saleable)</b>	<b>129.37 Ha</b>																														
Sr. No.	Facility	Area (In Ha)																																																															
1.	Total Area	140.01																																																															
2.	<b>Less:</b>																																																																
3.	Railway Yard	4.77																																																															
4.	RTG	0.56																																																															
5.	Railway Workshop	0.46																																																															
6.	Railway handling Area	3.53																																																															
7.	Utility	0.48																																																															
8.	Fuel Station	0.26																																																															
9.	<b>Sub-Total</b>	<b>10.65</b>																																																															
10.	<b>Net Area (Saleable)</b>	<b>129.37 Ha</b>																																																															
(ii).	In the earlier proposal of JNPT which had culminated into the tariff Order of May 2018, the JNPT had stated that after finalization of the first phase of the tendering process, the highest offer received by the port would be considered as the Minimum Reserve Price for next phase of tendering process for land allotment in Dry Port area. In this context, the reason for coming up with a proposal for fixing the rental for the entire dry port area to be explained.	<p>As per the stakeholder meetings conducted by the port prior to the proposal, it was represented by the stakeholders that the development of only ICD may not be a viable business proposition and few investors would like to develop the entire ecosystem of the project i.e. Logistics park integrated with Industrial Park.</p> <p>It was therefore planned that the potential developers will have two options to bid for during the tender as follows:</p> <p>a) Option 1: Bidding for Development of Inland Container Depot (ICD) plot only (Phase 1)</p> <p>b) Option 2: Bidding or Development of ICD cum Industrial plot (Entire Area-Phase 1+Phase 2+ Phase 3</p>																																																															
(iii).	The JNPT is requested to indicate whether it has carried out any tendering process for allotment of land in phase – I and the outcome	The Port has not carried out any tender for allotment of only Phase-I of the project area.																																																															

	of such process also to be intimated.	
--	---------------------------------------	--

7.1. A joint hearing in this case was held on 24 September 2018 at the Office of this Authority. At the joint hearing, the JNPT made a Power Point presentation of the proposal. The JNPT and the concerned users/ organization bodies have made their submissions at the joint hearing.

7.2. As decided at the joint hearing, the Allcargo Logistics Limited (ALL) was requested vide our letter dated 28 September 2018 to furnish its comments. The ALL has responded vide its letter dated 08 October 2018. These comments were forwarded to JNPT for its feedback comments. The JNPT has responded vide its letter dated 29 October 2018.

8. The proceedings relating to consultation in this case are available on records at the office of this Authority. An excerpt of the arguments made by the concerned parties will be sent separately to the relevant parties. These details will also be made available at our website <http://tariffauthority.gov.in>.

9. With reference to the totality of the information collected during the processing of the case, the following position emerges:

- (i) The Jawaharlal Nehru Port Trust (JNPT) has conceptualized to develop a Dry Port area on 346 acres of the land acquired by it in the year 2017, in the Wardha district located in the Vidarbha region of Maharashtra. During the initial phase, the JNPT had decided to develop the land in three phases. About 82 acres was envisaged to be developed in 1<sup>st</sup> phase as an Inland Container Depot (ICD) and the 2<sup>nd</sup> and 3<sup>rd</sup> phases were envisaged to be developed as Industrial area. Accordingly, based on a proposal submitted by JNPT, this Authority vide its Order dated 07 May 2018 has fixed a lease rent of ₹ 130/- per sq.m per annum for Phase-I of the Project. In the meanwhile, based on the discussions that the JNPT had with various stakeholders, the port has decided to provide alternatives to the prospective bidders, where the bidders will have options to bid either for the entire area of dry port or for land in phase – I only. In the event the entire land gets allotted, the port has reported that it will not have to incur some costs towards development of land (which was considered in the initial fixation of rentals for phase – I), as the prospective bidder would be required to develop the land as per his requirement. Since there will be change in the cost structures the JNPT has felt the need to fix rentals for the entire dry port area. Thus, the JNPT has come up with the proposal for fixing rental for the entire Dry Port area at Wardha for development of ICD cum Industrial Park. The proposal of JNPT has the approval of its Board of Trustees.
- (ii) For the purpose of determining lease rentals for the lands belonging to the Port Trusts, this Authority is mandated to follow the land policy guidelines issued by the Government from time to time. The JNPT has also stated that the lease rental is proposed following the Land Policy Guidelines. Accordingly, the proposal of JNPT has been taken up for fixing lease rental following the latest amended Land Policy Guidelines of 2014, issued by the Ministry of Shipping (MOS) to all the Major Port Trusts on 17 July 2015.
- (iii) As per clause 13(a) read with clause 11.2(e) of the amended Land Policy Guidelines 2014, a Land Allotment Committee (LAC) constituted by the Port Trust Board consisting of Deputy Chairman of the Port, and Heads of Departments of Finance, Estate and Traffic shall determine the market value of land as per the methodology prescribed in clause 13(a). Accordingly, the JNPT has constituted a Land Allotment Committee (LAC) under the chairmanship of the Dy. Chairman and with Chief Manager (Finance), Chief Manager (Traffic) and Chief Manager (PPD) being the other members of the Committee. The JNPT has furnished a copy of the Report of the LAC.
- (iv)
  - (a) Clause 13(a) of the amended land policy guidelines of 2014 prescribes the methodology for determination of market value of the land based on the five factors as prescribed therein. In terms of the said para of the amended Land policy guidelines of 2014, the LAC is normally take into account the highest of the factors mentioned therein, viz. (i). State Government ready reckoner of land values in the area if available for similar classification/ activities, (ii). Highest rate of actual relevant transactions registered in the last three years in the Port's vicinity with an appropriate annual escalation rate to be approved the Port Trust Board, (iii). Highest accepted tender-cum-auction rate of Port land for similar transactions, updated on the basis of the annual escalation rate approved by the Port Trust Board, (iv). Rate arrived at by an approved valuer appointed for the purpose by the Port and (v). Any other relevant factor as identified by the Port.
  - (b) Further, as per clause 13 (c) read with clause 13(a) and (b) of the land policy guidelines of 2014, the port shall file a proposal to this Authority for fixation of latest SOR of the land

based on the market value of land recommended by the LAC which will normally take into account the highest of the five factors for market value of land stipulated in Para 13 (a) of the land policy guidelines of 2014. The amended Land Policy guidelines of 2014 also stipulates that in case the LAC is not choosing the highest factor, the reasons for the same have to be recorded.

- (c) Of the five factors prescribed in the amended Land Policy Guidelines, 2014 for arriving at the market value of the land, the LAC has observed the following:

- (i) State Government's Ready Reckoner rate –

The LAC has taken reference of the Ready Reckoner values of the land in the vicinity of the dry port area viz., Parsodi and Dorli at ₹ 740/- per sq. mtr. and ₹ 1090/- per sq. mtr. Considering the higher ready reckoner rate and the Land use classified for the Dry Port as "Non-Agricultural", the rate of lease rental has been calculated at ₹ 65.40 per sq.m. per annum ( $₹1090 \times 6\% = 65.40$ ).

- (ii) Highest sale transactions –

The LAC has observed that the dry port land acquired by JNPT is the latest land transaction concluded in the area. Considering the acquisition cost of land including the farmer's compensation, the lease rent is worked out to ₹ 35 per sq. mt. per annum. The LAC is of the view that the rental at ₹ 35 per sq. mtr. per annum would not be sufficient to recoup the investment made by JNPT. (₹ 16.45 lakhs per acre + ₹ 7 lakh compensation per acre, which is equivalent to ₹ 580 per sq. mtr.  $₹580 \times 6\% = ₹ 35$  per sq. mtr. per annum)

- (iii) Highest accepted tender-cum-auction rate –

The LAC has stated that the port has not floated any tender cum auction for the land in dry port area.

- (iv) Rate arrived at by approved valuer –

Since the land has been acquired by the port recently and since the actual investment by the port is available, the LAC is reported to have not felt the necessity to determine the market value of the land by an approved valuer.

- (v) Any other method –

Under this method, the LAC is seen to have worked out the land pricing taking into account the land acquisition cost and the cost of development of infrastructure facilities to be spent by JNPT for the entire dry port area. By taking into account the acquisition cost along with the estimated costs to be incurred for development of entire dry port area, the market value of the land has been arrived at ₹ 816.34 per sq.m. While estimating the development costs, the JNPT has indicated that cost towards Construction of Internal Roads, Construction of Building Works, Levelling & Consolidation, Construction of Fuel Stations, Construction of Railway Handling Area, would be developed by the selected ICD Operator as per its business plan and requirement. Since the said costs would not be incurred by JNPT for development of the dry port area, the JNPT has rightly excluded these cost components from the development cost.

- (vi) Thereafter, based on the stipulation in Clause 13(b) of the amended Land Policy Guidelines that the Reserve Price in terms of the annual lease rent would in no case be less than 6% of the latest market value of the land, the Lease rental at 6% of the market value of the land has been worked out to about ₹ 49/- per sq.m per annum. The lease rental has been rounded off to ₹ 50/- per sq.m per annum by JNPT.

- (vii) A statement showing the workings in this regard is attached as **Annex – I**.

- (viii) The All Cargo Ltd., who was consulted on the subject proposal is of the view that the methodology of clubbing development cost and land acquisition cost is flawed; while value of land appreciates, value of infrastructure developed on the said land would depreciate. In this regard, the port has stated that similar approach is practiced across various governmental organizations, PSUs and industrial estate providers, for

determining land value. Incidentally, a similar approach was considered by the JNPT while determining the lease rent for the land to be allotted by JNPT in the Special Economic Zone (SEZ) area, which was considered by this Authority. In this context of the observation made by the All Cargo Ltd., it has to be recognized that the JNPT has considered the Reserve Price at the minimum level of 6% of the market value to determine the Annual Rent and the Annual escalation at the minimum level of 2% while the relevant clause of amended Land Policy Guidelines does not stipulate any ceiling in respect of these two factors.

- (d) Considering the lease rental as arrived based on the various methods, the LAC has recommended the highest lease rental to be the lease rent for the entire dry port area. Accordingly, the rate of rental derived based on the State Government Ready Reckoner at ₹ 65.40 per sq.mt per annum has been rounded off by the LAC and it has recommended the rate of ₹ 70/- per sq.mt per annum, as the lease rental for the entire dry port area.
- (v) The All Cargo Ltd. has viewed that the proposed rental of ₹ 70/- per sq.m per annum is very high and it is expecting the rate in the range of ₹ 35 to ₹ 38 per sq. mtr. per annum. But, the Port has viewed that it is not sufficient to recoup the investment at the rate of ₹ 35 per sq. mtr. per annum. Further, as rightly viewed by JNPT, lease rates depend on various factors such as location, facilities, infrastructure, connectivity etc. Since the lease rental has been determined by the port following the stipulation contained in the amended Land Policy Guidelines, the port is of the view that the rental proposed for the dry port area is in order.
- (vi) Given that the LAC has, after considering the market valuation of land as explained above, arrived at the proposed lease rental and also recognising that the Board of Trustees of JNPT have approved the rate finalized by the LAC, and considering that the proposal filed by JNPT is in line with the stipulation contained in the Land policy guidelines of 2014, this Authority is inclined to accept the proposed license fee of ₹ 70/- per sq.m per annum, for the entire dry port area.
- (vii) The JNPT has proposed definitions for the terms viz., 'Board', 'TAMP', 'Chairman' and 'Land', which are seen to be in line with the definitions prescribed for the said terms in the Major Port Trusts Act, 1963, and hence is approved.
- (viii) The JNPT has proposed a note to the effect that the prescribed Scale of Rates shall be subject to annual escalation @ 2% per annum on the annual lease rental unless and otherwise revised by the applicable laws.  
  
Clause 13(c) of the revised Land Policy Guidelines, 2014, stipulates fixing of the rate of annual escalation at not less than 2%. Accordingly, the JNPT is seen to have adopted an annual escalation of 2% per annum for the proposed rentals. In this context, it is relevant to mention here that the Rent Schedule fixed now will be valid for a period of five years. As such, the annual escalation of 2% as proposed by the port now should also remain valid during the tenure of the validity of the Rent Schedule, unless and until a new Land Policy prescribing a different escalation factor comes into effect during the tenure of the validity of the Rent Schedule. Accordingly, the note proposed by the JNPT is approved.
- (ix) The JNPT has proposed a note to the effect that the Scale of Rates for lease of Land in the Dry Port area shall be revised/ reviewed after five years with the approval of Competent Authority in accordance with the applicable Land Policy Guidelines. The revised lease rental shall be applicable on fresh leases effective from the date of implementation of the Order passed by the Competent Authority. Clause 13(c) of the revised Land Policy Guidelines, 2014, mandates this Authority to revise Scale of Rates once in every five years. Accordingly, the note proposed by the JNPT is approved.
- (x) The JNPT has proposed a note to the effect that the Scale of Rates shall be subject to the conditions and stipulations prescribed in the Policy Guidelines for Land Management, 2015 and subsequent amendments (if any) and other applicable laws and regulations communicated by the Government from time to time. The proposed note is approved.
- (xi) The JNPT has proposed a note to the effect that the Right of Way permission for laying pipelines/conveyors etc. (if required), within dry port area shall be given with approval of the Board. It shall neither be a lease nor a license. There shall not be any allotment of land to a party for giving Right of Way permission. These shall be laid on common user basis and if the same pipeline is required by any other party, it shall be spared, on such terms as agreed between the parties and the Port Trust

Board. The parties shall have to abide by the conditions specified by the Port. This note is seen to be in line with the Land Policy Guidelines of 2014 and hence, is approved.

- (xii) The All Cargo Ltd. (ACL) has requested JNPT to make available the option of sub-leasing, as ACL feels that given the changing market dynamics, it may have to sub-lease land to EXIM customers for storing and handling cargo, as a value added service. In this connection, the JNPT has stated that the Sub-letting can be allowed as per the provisions of Land Policy Guidelines.

10.1. In the result, for the reasons given above and based on a collective application of mind, this Authority approves the Scale of Rates for allotment of entire Land at Dry Port area alongwith the conditionalities as attached as **Annex – II**.

10.2. As per the general approach followed by this Authority to make the Rent Schedule for prospective effect with the lead time of 30 days during the first time of determination of rentals for port properties, the Scale of Rates will come into effect after expiry of 30 days from the date of notification of the Order in the Gazette of India and shall be in force for a period of five years. The approval accorded shall automatically lapse thereafter unless specifically extended by this Authority.

T.S. BALASUBRAMANIAN, Member (Finance)

[ADVT.-III/4/Exty./439/18]

#### **Annex - I**

#### **WORKINGS TO ARRIVE AT THE LEASE RENTALS FOR THE JNPT DRY PORT AREA**

#### **I Government Ready Reckoner Value**

**In Rupees**

1	Government Ready Reckoner Value of the plot of land (Per sq. mtr.)	1090
2	Lease Rent at 6% per annum per sq. mtr.	<b>65.40 per sq. mtr. per annum</b>

#### **II Highest Rate of relevant transaction**

1	Acquisition Cost	Rs. 16.45 Lakh per acre
2	Compensation	Rs. 7.00 Lakh per acre
3	Total Acquisition Cost	Rs. 23 Lakh per annum
4	Total acquisition cost in terms of sq. mtr. (1 acre= 4046.86 sq. mtr.)	Rs. 580 per sq. mtr.
5	<b>Lease Rent per annum (Rs. 580*6%)</b>	<b>Rs. 35 per sq. mtr. per annum</b>

#### **III Any Other Factor**

1	Total area earmarked for Dry Port (1 hectare = 2.47105 acres)	140 hectare (346 Acres)
2	Total Acquisition cost in 2017 Area acquired	<b>823397960 Rupees</b> 346 Acres

<b>3.1</b>	Base construction cost		207086000	Rupees
<b>3.2</b>	Apportionment of Base construction cost	Y1	Y2	Y3
	Escalation factor (y-0-y)	35%	50%	15%
	Apportioned Base construction cost		2%	2%
	1% Insurance	72480100	105613860	32317841
	1% Preliminary cost	724801	1056139	323178
	3% Contingency cost	724801	1056139	323178
	1% Marketing cost	2174403	3168416	969535
		724801	1056139	323178
		76828906	111950692	34256912
<b>3.3</b>	Total		223036509	
	2% escalation on base cost towards increase in fuel & labour cost		4141720	
	2% escalation on base cost towards project monitoring consultant expenses		4141720	
<b>3.4</b>	Development cost		<b>231319949</b>	<b>Rupees</b>
<b>4</b>	Total cost (acquisition + development) to be recovered		<b>1054717909</b>	<b>Rupees</b>
<b>5</b>	Saleable Area		319.26	acres
<b>6.1</b>	Market value of land per acre		3303633.12	Rupees per acre
<b>6.2</b>	Market value of land (1 acre = 4046.86 sq.m) per Sq. Mtr.		816.34	Rupees per sq.m
<b>7.1</b>	Lease Rentals @ 6% of Market value of land		48.98	Rupees per sq.m per annum
<b>7.2</b>	Lease Rentals rounded off by JNPT		<b>50</b>	<b>Rupees per sq.m per annum</b>

## Annex – II

**SCALE OF RATES (SOR) FOR ALLOTMENT OF JAWAHARLAL NEHRU PORT TRUST LAND IN AREA ACQUIRED FOR DEVELOPMENT OF DRY PORT IN WARDHA, MAHARASHTRA.**

**1. Short Title, Commencement and Application:**

- This may be called “The Scale of Rates of Jawaharlal Nehru Port Trust for allotment of Port owned land for leasing purpose for Development of Dry port in Wardha, Maharashtra”.
- The same shall come into force on such date as specified by Tariff Authorities for Major Ports (TAMP).
- It applies to the land located at Parsodi and Dorli village in Wardha District owned by JN Port and identified for development of Dry Port from the date of approval of the Board.

**2. Definition**

- “**Board**”, in relation to a Port means the Board of Trustees constituted under Major Port Trust Act, 1963 for the Port.
- “**TAMP**”, means the Tariff Authority for Major Ports constituted under section 47-A of Major Port Trust Act, 1963.
- “**Chairman**”, means the Chairman of the Board and includes the person appointed to act in his place under section 14 of Major Port Trust Act, 1963.

d) “**Land**”, shall have the meaning assigned to it as in Section 2(k) of Major Port Trust Act, 1963.

3. **Scale of Rates for Allotment of Port Land:**

3.1. Allotment of land for the development of Dry Port as per the rates indicated below:

Sl. No.	Zone	Reserve Price in terms of Annual Lease Rentals (₹ per sq.mt per annum)
1	Land inside the Dry Port area in Parsodi and Dorli, Distt. Wardha, Maharashtra	70/-

3.2. Annual Escalation:

The prescribed Scale of Rates mentioned in Section 3.1 above shall be subject to annual escalation @ 2% per annum on the annual lease rentals unless and otherwise revised by the applicable laws.

3.3. Revision in Scale of Rates:

The Scale of Rates for lease of Land in the Dry Port area shall be refixed once in five years with the approval of Competent Authority in accordance with the applicable Land Policy Guidelines. The revised lease rentals shall be applicable on fresh leases effective from the date of implementation of the Order passed by the Competent Authority.

4. **Terms and Conditions:**

4.1. Regulations:

The Scale of Rates shall be subject to the conditions and stipulations prescribed in the Policy Guidelines for Land Management, 2015 and subsequent amendments (if any) and other applicable laws and regulations communicated by the Government from time to time.

4.2. Right of Way Permission

The Right of Way permission for laying pipelines/conveyors etc. (if required), within dry port area shall be given with approval of the Board. It shall neither be a lease nor a license. There shall not be any allotment of land to a party for giving Right of Way permission. These shall be laid on common user basis and if the same pipeline is required by any other party, it shall be spared, on such terms as agreed between the parties and the Port Trust Board. The parties shall have to abide by the conditions specified by the Port.

\*\*\*\*\*